

РЕШЕНИЕ

№ 409

гр. София, 25.01.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 39 състав,
в публично заседание на 06.01.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Миглена Николова

при участието на секретаря Александра Вълкова, като разгледа дело номер **14092** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от АПК.

Образувано е по жалба вх.№ РВТ19-ГР94-3826/30.07.19г на Е. Т. К. и А. Б. К., двете от [населено място] против:

1/ Решение № 289/30.05.19г на СОС /обн. в ДВ бр.53/19г/, с което на осн. чл. 16 от ЗУТ за м."в.з.С.-север-разширение"-гр.С. се одобрява проект за ПУП-ПР, ПЗ и схеми на техн.инфраструктура по чл. 108 от ЗУТ за вертикално паниране, ВиК и електрификация , в частта относно новоотреден УПИ V-727 "за жилищно строителство" в кв.81, образуван за техен ПИ № 68134.2043.727 по КККР 11г;

Ответникът СОС сочи в писма до Съда /л.152 и л.190/, че няма други /неоттеглени/ жалби срещу Решението на СОС, респ.срещу Протокола за оценка, респ. няма образувани други дела в АССГ, като в обхвата на ПУПа не е одобряван обект от първостепенно общинско значение по § 1 т.6 от ДР на ЗОБС. С Определение № 1213/13.02.20г /определение по чл. 218 ал.3 изр.второ от ЗУТ/, Съдът е определил предмета на делото- цялото Решение № 289/30.05.19г на СОС. Определението е публикувано в ДВ бр.23/20г, като в срок е постъпила молба за конституиране на ответник - [фирма]-С. с представляващ Я.П.. С Определение № 2789/16.04.20г Съдът на осн. чл. 218 ал.9 от ЗУТ е конституирал [фирма]-С. като ответник по оспорването на Решението на СОС.

2/ Решение по т.1 от Протокол № ЕС-ПО-01/15.08.18г /обн. в същия ДВ бр.53/19г/ на

Комисия по чл. 210 от ЗУТ, назначена със Заповед № РД-09-09-97/13.08.18г на Гл.Архитект на СО, в частта относно оценката на собствения им ПИ № 68134.2043.727 по КККР 11г.

По оспорването на този Протокол, с Определение № 1215/13.02.20г Съдът е конституирал на осн. чл. 215 ал.2 от ЗУТ като заинтересована страна - СО.

В жалбата се твърди, че с Решението на СОС за тяхното ПИ се отрежда УПИ в друга устройствена зона, което е с изместено местоположение спрямо ПИ и с цена несъответна на цената на ПИ, като е налице принудително отчуждаване, което ощетява жалбоподателките. Не са спазени изискванията на чл. 103 ал.4 и чл. 104 ар.1 изр.2 от ЗУТ относно ПУП по чл. 16 от ЗУТ, както и не е огласен Протоколът на Комисията по чл. 210 от ЗУТ, което препятства обжалването му. В уточняваща жалба от 16.01.20г се сочи, че с проекта за ПУП се определя терен за нежилищни нужди /новоотредено УПИ I/ в територия за жил.нужди, като за целта е направено комасиране на площите, собственост на ЮЛ за застрояването на магазин "П.". Дадено е предимство на интересите на ЮЛ пред интересите на ФЛ-собственици на НПИ, като за магазина е отредено най-централното и най-добро място в обхвата на разработката. Пазарната оценка на собственото им ПИ е направена въз основа на неправилно подбрани аналози/има такива от 2002,2006,2012 и 2013г/, по неадекватни методи и като не е взето предвид местоположението му и отстоянието му от Околовръстен път. В две различни таблици към обж. Протокола за оценка са посочени две различни цени за тяхното ПИ. В съд. заседание адв. К. -проц. представител и на двете жалбоподателки, поддържа жалбата срещу двата акта, моли за уважаването ѝ и присъждане на разноски /като представя списък с разноски на Е.К./, възразява за прекомерност на адв. хонорар, платен от ответника [фирма]. В писмени бележки само от името на Е.К., адв.К. сочи, че двата акта са незаконосъобразни, като предвиденото УПИ за жалбоподателките е в друг квартал/които е в друга устр. зона/ спрямо тяхното ПИ и това е нарушение на чл. 16 от ЗУТ. Новото УПИ I за ЮЛ заема 88.94% от квартал 80 и почти изцяло покрива ПИ на жалбоподателките. Малка част от площта, притежавана от ЮЛ/само 6бр. ПИта от неговите / е в границите на новото му УПИ I, като останалите му ПИта са разпръснати, следователно УПИ I е с местоположение-облагодетелстващо ЮЛ и ощетяващо жалбоподателките. ЮЛ е направило искане по чл. 16 ал.5 от ЗУТ за комасация на неговите ПИта на 10.05.19г, при положение че на 23.04.19г ОЕСУТ окончателно е приел разработката. Налице е отчуждаване на имота на жалбоподателките в полза на ЮЛ, като ЮЛ няма надлежно искане по чл. 16 ал.5 от ЗУТ за комасация на неговите ПИта, а отреденото му УПИ I е с произволно и безпринципно подбрано местоположение, като заема почти целия квартал. Съдът не е приел първоначалната СОЕ на в.лице Г., поради което СОЕ на в.лице А. е всъщност първата приета СОЕ и Съдът неправилно е отказал допускане на повторна СОЕ по възражението на адв.К. от последно заседание. Така останали неизяснени обстоятелства около оспорването на оценката на тяхното ПИ по обж. Протокол на Комисията по чл. 210 от ЗУТ и жалбоподателките са лишени от възможността си да докажат незаконосъобразност на оценката.

От 21.10.20г жалбоподателката А.К. има и втори проц. представител- адв. Б.П./тя твърди проц. и мат. незаконосъобразност на Решението на СОС, нарушаване на чл. 16 ал.5 от ЗУТ и наличие на принудително отчуждаване имота на жалбоподателките в полза на ЮЛ, претендира разноски за тази жалбоподателка/. В писмени бележки адв.

П. сочи, че двата акта са проц. и мат.незаконосъобразни и несъответни с целта на закона, като не е следвало УПИ да бъде в кв.81/устр.зона ЖмЗ* с ограничени възможности за застрояване/ при положение, че ПИ е в кв.80/в устр.зона ОЖ1 с по-добри показатели за застрояване/, т.е. променя се устр.зона. Нарушен е чл. 16 от ЗУТ, като не е дадено съгласие от жалбоподателките да им се отрежда УПИ в отклонение от кад.границы на тяхното ПИ. УПИ е изцяло преместено спрямо местоположението на ПИ. Налице е отчуждаване на имота на жалбоподателките в полза на ЮЛ, като те не са давали съгласие тяхното ПИ да се окрупни заедно с ПИтата на ЮЛ - в новото УПИ I на ЮЛ.Планът по чл. 16 от ЗУТ предвижда редукция на имотите само за благостройствени нужди/т.е. отчуждава се в полза на общината, като в случая се нарушава целта на закона/, като не е ясно защо всички граници на ПИто на жалбоподателките са изместени/не е било належащо, като е можело да се образува УПИ по точните граници на ПИ и тогава % застрояване в него би бил по-голям/.Нарушени са и чл. 35 и чл.9 ал.2 от АПК и чл. 16д от ЗУЗСО. Искането на ЮЛ по чл. 16 ал.5 от ЗУТ за комасация на неговите/но не всички/ ПИта е по декларация с нот.заверка от 2015г/и вероятно е съставена за целите на процеси/, докато тази норма е приета едва през 2017г.и искането не може да е такова по бъдеща правна норма.Претендират се разноски, вкл. адв.хонорар в мин.размер по Наредба № 1/04г.

Ответникът СОС /по обжалването на Решение № 289/19г на СОС / в редица свои писмени становища по жалбата сочи, че в отреденото за жалбоподателките УПИ е предвидено застрояване с две свободно-стоящи жилищни нискоетажни сгради с максимална кота корниз -7м, като УПИ попада в устр. Зона по ОУП 09г на [населено място]- ЖмЗ*/жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри/, като УПИ е съобразен с местоположението на ПИ/частично се застъпват, като има леко изместване/.Редукцията за имотите, предмет на плана е между 15% и 20%, като за конкретното ПИ на жалбоподателките редукцията е 18.22% /ПИ е с площ 3590 кв.м., а отреденото за него УПИ е с площ 2936 кв.м./В съд.заседание проц.представител юрк.Д. оспорва жалбата, моли за отхвърлянето ѝ и за присъждане на разноски по списък.Прави се възражение за прекомерност на хонорара на адв. К..Твърди, че с Решението не се прави отчуждаване на имота на жалбоподателките в полза на ЮЛ, а същият се урегулира на осн. ч. 16 от ЗУТ, като са спазени както чл. 146 от АПК, така и чл. 16 от ЗУТ.

В писмени бележки юрк.Д. изразява становище по жалбата срещу двата акт, от името на трите страни по делото, представлявани от нея- ответниците СОС и Комисията по чл. 210 от ЗУТ и з.страна СО. Соци се, че е стриктно спазена разписаната процедура по приемане на плана, като актовете са мотивирани и мат.законосъобразни.Приетите СТЕ и доп.СТЕ доказват спазването на чл. 16,чл. 103 ал.4 и чл. 104 ал.1 от ЗУТ, редукцията на ПИ на жалбоподателките е по-малка от допустимите 25%, искането на ЮЛ по чл. 16 ал.5 от ЗУТ за комасация на имотите му е от 2015г, като повторно е представено по преписката през 2019г.Спазени са всички законови изисквания както за УПИ на жалбоподателките, така и за УПИ I на ЮЛ.Всички СОЕ по делото са приети, като потвърждават извода на оценителя от адм. производство, че стойността на УПИ на жалбоподателките е по-висока от стойността на тяхното ПИ.

Ответникът [фирма]-С. / по обжалването на Решение № 289/19г на СОС/ депозира

писмено становище за неоснователност на жалбата срещу Решението, , като сочи, че по отношение имота на жалбоподателките са спазени всички изисквания на чл. 16 от ЗУТ, като съгл. Ал.4 не е необходимо отреденото УПИ да съвпада с кад.граница на ПИ/а те дори частично съвпадат в случая/.В съд.заседание адв. А. и адв.Б. оспорват жалбата и молят за отхвърлянето ѝ, претендират разноси по списък.Твърди се, че Решението отговаря на всички изисквания на чл. 16 от ЗУТ, като е налице отреждане на УПИ за ПИ на жалбоподателките, а не отчуждаване на тяхното ПИ в полза на дружеството.В писмени бележки на двамата проц.представители се сочи, че с нот.заверена декларация от 03.12.15г/представена пред проектанта/ и втори път-с нарочно входирано искане до Гл.Архитект на СО от 2019г, дружеството е поискало на осн. чл. 16 ал.5 от ЗУТ окрупняване на неговите 13бр. ПИта, които попадат в обхвата на разработката.Решението на СОС е издадено при спазване на чл. 146 от АПК, като от приетите по делото СТЕ и доп.СТЕ става ясно, че : ПИтата на дружеството са с 19.30% редуция, а ПИто на жалбоподателките- с 18.217%, за всички ПИта в обхвата на разработката редуцията не надвишава допустимите 25% ; нито ПИ нито УПИ на жалбоподателките са засегнати от сервитути; и ПИ и УПИ на жалбоподателките са в устр.зона ЖмЗ* по ОУП 09г, като ПИтата на дружеството са в устр.зони Оз1 и ЖмЗ*; в устр.зони за жилищни нужди или за обществено обслужване /в каквито са ПИтата на дружеството/ е позволено изграждането и на търговски сгради/т.е. на магазина "П.", вкл. съгл. Приложението към чл. 3 ал.2 от ЗУЗСО; спазени са изискванията на чл. 108 ал.5 от ЗУТ. От приетите два бр. СОЕ на две в.лица /по общо три метода/ се потвърждава установеното от оценителя в адм.производство - че пазарната цена на УПИ на жалбоподателките е по-висока от пазарната цена на тяхното ПИ/това е единственото релевантно в производството по оценка на ПИ и УПИ/, като хипотетично УПИ с местоположение като на ПИ би имало същата пазарна цена като на отреденото УПИ.Проектът за ПУП е изработен върху актуална кад.основа/има приета КККР 11г/, лицензиран оценител е направил оценките в хода на адм.производство, спазен е чл. 16 от ЗУТ, преобладаващата част от територията, предмет на плана, е неурегулирана/има малък брой имоти с неприложена регулация/.СОС не е длъжен да съобрази точните кад.граница на ПИ при отреждане на УПИ, не е налице твърдяното отчуждаване на ПИ на жалбоподателките в полза на дружеството.Спазен е чл. 103 ал.4 и чл. 104 ал.1 изр.второ от ЗУТ, като ПУПа съответства на ОУП 09г.Моли се да не се уважава възражението на адв. К. за прекомерност на адв.хonorар , платен от дружеството, тъй като е бланкетно и не отчита обема и сложността на делото и броя съд.заседания.

Ответникът Комисия по чл. 210 от ЗУТ, назначена със Заповед № РД-09-09-97/13.08.18г на Гл.Архитект на СО /по обжалването на част от Протокол № ЕС-ПО-01/15.08.18г/ в съд.заседание чрез проц.представител юрк.Д. оспорва жалбата, моли за отхвърлянето ѝ и претендира разноси/юрисконсултско възнаграждение/.

Заинтересованата страна СО /по обжалването на част от Протокол № ЕС-ПО-01/15.08.18г/ в съд.заседание чрез проц.представител юрк.Д. оспорва жалбата, моли за отхвърлянето ѝ и претендира разноси /юрисконсултско възнаграждение/.С писмени бележки се представя актуалното пълномощно от Кмета на СО за 2021г, съгл. указанията на Съда от последното заседание.

Съдът намира жалбата за допустима, като депозирана в срока и съгл.изискванията на АПК и ЗУТ, пред надлежния съд, от лица с активна проц.легитимация/лица по чл. 131 ал.2 т.1 от ЗУТ/, срещу инд.адм.актове по см. на чл. 21 от АПК и по спец.норма на чл. 214 от ЗУТ, поради което следва да се разгледа по същество.

Съдът установи от фактическа страна следното:

Обж. Решение № 289/30.05.19г на СОС е по т.31 от Протокол № 76/30.05.19г на СОС и е обн. в ДВ бр.53/19г / заедно с Протокол № ЕС-ПО-01/15.08.18г на Комисия по чл. 210 от ЗУТ/, като с него на осн. чл. 16 от ЗУТ за м.”в.з.С.-север-разширение”-гр.С. се одобрява проект за ПУП-ПР, ПЗ и схеми на техн.инфраструктура по чл. 108 от ЗУТ за вертикално паниране, ВиК и електрификация, като терит.обхват на разработката е : “Софийски околоръстен път”, западна рег.граница на път към лифтова станция “С.”, северна рег.граница на м.”в.з. С.-север”, [улица]и ул.”53та”, район “В.”-СО.Обхватът е над 3 квартала, поради което Решението е издадено от СОС, съгл. чл. 129 ал.1 от ЗУТ вр. чл. 21 ал.1 вр. ал.7 от ЗОБС.

За територията е одобрена КККР по Заповед № РД-18-3/11.01.11г на ИД на АГКК. При изработване на проект за изменение на КККР по чл. 65 от Наредбата за ССПКККР са извършени корекции в цифровия модел на ПР и в площите на новообразуваните нови УПИта, но те са в границите на допустимата точност и не се налага изменение на граф.част от ПР.Проектът за изменение на КККР е съгласуван от АГКК, видно от удостоверение от 03.04.19г на СГКК-С..

По-голямата част от имотите в терит. обхват са неурегулирани до момента, а малка част са урегулирани, но с неприложена до момента първа регулация /дворищна и улична/.

С ПР се урегулират улици /районни артерии-Шти функционален клас, като всяко новопредвидено УПИ има лице към предвидената ул.регулация, която се свързва със съществуващата ул.регулация- чл. 14 ал.3т.1 и ал.4 от ЗУТ/, квартали / № № 2а, 28а, 64а, 67, 67а, 68, 69, 70, 70а, 71, 71а, 72, 74, 76, 76а, 79, 80, 81, 82, 85а, 106а/- с УПИта за застрояване и УПИта за други нужди-без застрояване. Определени са с плана необходимите площи за: изграждане на озеленени площи/обединени в зелена система;/ общите мрежи и съоръжения на техн.инфраструктура/вкл. улична мрежа, тротоари и пешеходни алеи по чл. 64 ал.1 т.1 и чл. 70 ал.1 от ЗУТ;/ обектите на соц.инфраструктура /терени с публична функция и собственост-за детска градина, за спортен център и др/. Образувани са три УПИта за повече от 1 ПИ, собственост на едно и също лице с негово съгласие: 1/ УПИ I - 719, 759, 773, 861, 2682, 4074, 4144, 20, 500, 4130, 4131, 4132, 4133 - за търговия, офиси, общ.обслужване, трафопост и складове, кв.80 /на [фирма]/; 2/ УПИ II- 31,4006- за Оо, кв.80 и 3/ УПИ VII-29,539- за Оо, кв.106а. Редукцията на площите на ПИтата е до макс.допустимите 25%, като е счетоно, че планът отговаря на изискванията и за целесъобразност по чл. 108 от ЗУТ.

С ПЗ са предвидени: 1/ двуетажни жилищни сгради и групи от жил.сгради при макс.Кк 7м в УПИ “за жил.строителство” и с ограничителна линия на застрояване при УПИта с общ.обслужваща функция- в устр.зона Мж3*; 2/ за УПИта с общ.обслужваща функция в устр.зона Оз1 са предвидени 4-етажни нежилищни сгради при макс.Кк12м и 5-етажни нежилищни сгради при макс Кк 15м и с ограничителна линия на застрояване; 3/ предвидено е изграждане на трансформаторни постове в УПИта “за Тп”- чл. 91 ал.1 и 3 от ЗУТ. В ПЗ са нанесени сервитутните ивици на мрежите и съоръженията на техн.инфраструктура извън ул.регулация /чл.108 ал.2

изр.2 от ЗУТ/, като застрояването е съобразено с тях; спазени са изискванията за отстояния / чл. 31,32 и 35 вр. чл. 27 ал.2 и чл. 26 от ЗУТ/, като не се допускат намалени отстояния към съседни имоти/сгради, вкл. през улица.Предвидена е необходимата техн.инфраструктура чл. 108 ал.2 от ЗУТ/, като неразделна част от плана са план-схеми за: вертикално планиране, канализация, водоснабдяване, електрификация, подробен транспортно-комуникационен план.

По ОУП 09г и съгл. Приложението към чл. 3 ал.2 от ЗУЗСО: 1/ по-голямата част от територията, предмет на плана е в устр.зона МжЗ*- жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри /има нормативно изискване за опазване на съществуващата природна среда и озеленяване/, с макс.плътност 15%, кинт 0.3, мин.озеленяване 75% и макс.етажност- 2 етажа, като УПИтата ще са предимно “за жилищно строителство”/ ; 2/ има и имоти в устр.зона Оз1- Зона за обществено-обслужващи дейности и озеленяване в градски район /с макс.плътност 30%, кинт 1.2 и мин.озеленяване 50%/ , като новите УПИта ще са “за обществено обслужване” и “за търговия, офиси, общ.обслужване, трафопост и складове; както и 3/ имоти в устр.зона Тзв- Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути /без параметри за застрояване/. Конкретното предназначение на новопредвидените УПИта е допустимо спрямо устр.зони, в които са образувани-чл. 103 ал.4 и чл. 104 ал.1 предл.2 от ЗУТ.

Проектът е възложен по реда на чл. 124 ал.2 от ЗУТ-изработването на проекта е разрешено със Заповед № РД-09-50/28.06.10г на Гл.Архитект на СО /съгл. правомощия по Заповед № РД-09-3345/29.05.08г на Кмета на СО/, като е изработен с общ.средства. Разрешено е изработването на проект за ПУП-ПРЗ на м.”в.з.С.-север” и м. “в.з.С.-изток”.С Договор № НАГ-1002/19.07.10г е възложено изработването му на осн. чл. 2 ал.1 т.2 от вече отм.Наредбата за възлагане на малки общ.поръчки.

Планът, респ. адм. преписка съдържа : обяснителна записка; схема по част “ВиК”-съгласувана на 10.05.19г със [фирма],; схема по част “електроснабдяване”-съгласувана на 01.02.19г от [фирма]; план-схема за вертикално планиране; положително становище от Б. Дирекция-Дунавски район от 29.07.13г; Решение № СО-10-ЕО/19.02.13г на Директора на РИОСВ-С. да не се извършва екологична оценка; заснемане и експертна оценка на високата дървесна растителност по чл. 19 ал.4 от ЗУЗСО, заверено на 04.06.12г от “Зелена система”-СО; Решение по т.1 от Протокол № ЕС-ПО-01/15.08.18г на Комисията по чл.210 от ЗУТ /назначена със Заповед № РД-09-09-97/13.08.18г на Гл.Архитект на СО, той с пълномощия по заповед № СОА17-РД09-622/19.06.17г на Кмета на СО/ - за определяне пазарни оценки на всички ПИ в терит.обхват на плана съгл. чл. 16 ал.4 от ЗУТ; запитвания от 24.11.16г, 17.11.17г и 31.07.18г до Началника на ОСЗ “З.” /стара “О. купел”/- за установяване на собствеността върху всички ПИта в обхвата на плана, ведно с информация от ОСЗ от 13.02.17г за собственици, заявители на имоти и имоти без отбелязан собственик ; отговор от Зам.Кмета на СО от 17.08.18г с информация за провеждани процедури по възстановяване на собственост в м.”Капанджийка”-землище С. по реда на § 27 от ПЗР на ЗСПЗЗ- по запитване от 31.07.18г за преписки, постъпили в СО за предоставяне на земи от О. в обхвата на плана; представени от район “В.”-СО три АОС за имоти в обхвата на плана; писмо от 15.08.18г, с което проектът и Протоколът с пазарните оценки се изпращат на района - за съобщаване по чл. 128 ал.1 от ЗУТ; публикация на проекта в ДВ бр.70/24.08.18г.

С писмо от 04.01.18г на Гл.Архитект на СО изпраща на Кмета на район "В."-СО изработения проект за предварително разглеждане и запознаване на собствениците на ПИ с него.Видно от писмо от 14.02.18г от Гл.Архитект на района, при предв.разглеждане са постъпили 22 бр. Становища и предложения.Постъпили са още 4 бр. допълнително, видно от негови писма от 14.03.18г и от 30.03.18г.Проектът и постъпилите становища и предложения са разгледани от ОЕСУТ по т.18 от Протокол № ЕС-Г-25/03.04.18г.Направени са служ. предложения /да се актуализира КККР и проектът да се съобрази с хода на адм.производства по възстановяване собствеността върху някои имоти/. Изпратени са допълнително от района с писма от 30.05, 12.06 и 27.07.18г още 5 бр. Становища, постъпили по-късно.

Видно от писмо на Гл.Архитект на района от 10.10.18г, след публикацията на проекта в ДВ бр.70/24.08.18г, са постъпили в срок 7 бр. Възражения, а след срока- още 13 броя; Видно от Протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-96/18.12.18г, възраженията са разгледани/ отхвърлени са свързаните с местоположенията на новите УПИта, а в легендата на проекта се отразява кои УПИта са образувани от земи по чл. 19 ал.1 от ЗСПЗЗ/като проектът е приет от ОЕСУТ, но при условие, че се съобрази със служебното предложение /и допълнително е представен проект, съобразен със служебното предложение на ОЕСУТ/.След този протокол са постъпили още възражения/извън срока/, като видно от т.4 на Протокол № ЕС-Г-30/23.04.19г на ОЕСУТ не са разгледани по същество поради просрочие.

"П. Р." е депозирал в хода на адм.производство декларация с нот.заверка на подписа от 03.12.15г , с която иска за неговите 13 бр. ПИ да се образува 1 бр. УПИ. Декларацията е представена на проектанта на проекта за ПУП/по обясненията на юрк.Д. пред Съда относно процедурата за завеждане на такива искания към 2015г/, като впоследствие /поради промяна в деловодните правила/ се наложило такива искания да се приложат повторно - вече по самата адм.преписка/която не е при проектанта, а е при Гл.Архитект на СО/. Поради което декларацията от 2015г е била представена повторно / вече по адм.преписка в СО и с положен вх.№ / - с Искане вх.№ САГ16-ТП00-138/10.05.19г. на дружеството. Жалбоподателките изрично сочат пред Съда, че не оспорват по реда на чл. 193 от ГПК нито декларацията от 2015г, нито Искането от 2019г, като по тяхно искане по чл. 183 от ГПК/да се представи оригинал/ декларацията/приложена в копие по адм.преписка/ е била изискана от Съда и дружеството е представило по делото нот.заверен препис от същата.Съдът е указал на страните, че нот.заверения препис от декларацията има същата док.сила като оригинала й /който не е наличен по адм.преписка при Гл.Архитект на СО, тъй като е бил депозиран пред проектанта на проекта за ПУП - на неустановена дата преди 2019г, а впоследствие повторно вече по адм.преписка е представено копие от декларацията-с искането с вх.№ от 2019г/, поради което Съдът намира искането по чл. 183 от ГПК на жалбоподателките за изпълнено. С молбата на дружеството до съда за конституиране като ответник по делото са представени титули за собственост относно техните 13 бр. ПИ и скици от КККР11г относно тях.

Жалбоподателките/наследници на Надежда Н.К./, въз основа на Решение № 6096/01.12.99г на ПК-общ.В.,С.-град за възстановяване на право на собственост в стари реални граници , са собственици на нива от 3591кв.м. в землището на [населено място], С., м.Капанджийка, имот № 219.9, к.лист 721 от КП 50г. В КККР11г имотът е отразен като ПИ № 68134.2043.727- в земеделска територия, начин на трайно ползване-за друг вид застрояване, с площ 3590 кв.м. и номер по предходен план- 4009.

Видно от т.1 от Протокол № ЕС-ПО-01/15.08.18г на Комисията по чл.210 от ЗУТ , изработването на оценката на ПИтата в терит.обхват на разработката е възложено от НАГ-СО, като оценката е направена от [фирма].Видно от доклада на оценителя от преписката, оценката е направена към 22.07.18г, като площта на ПИтата в обхвата на плана е 344 722 кв.м., а площта на образуванията за тях УПИта е 282 001кв.м., т.е. редуцията общо е под 25%.Оценката е правена по два метода- метод на сравнителните продажби и метод на остатъчната стойност, като **оценката на ПИ № 68134.2043.727 с площ 3590 кв.м. по КККР 11г е 345 305 евро.** Протоколът е обжалван само в частта му относно тази определена пазарна оценка на ПИ на жалбоподателките. Видно от таблицата по т.1 на Протокола, техният ПИ № 68134.2043.727 с площ 3590 кв.м. по КККР 11г попада изцяло в обхвата на плана, като **в ПИ няма ограничения, процентът на редуция на ПИ е 18.22%** /т.е. под максималните 25%/ , като за него е отреден **нов УПИ V в кв.81, с площ 2936 кв.м. , с пазарна стойност 536 632 евро, в устр.зона ЖмЗ***, като през УПИ ще преминава водопровод/т.е. В УПИ ще има ограничение/.

По оспорването на Решението на СОС Съдът е допуснал СТЕ и доп.СТЕ, изработени от в.л. арх.Т.Г.. Съдът кредитира заключенията му напълно, като логични,последователни, кореспондиращи с останалия доказ.материал по делото. Видно от тях и от устното изслушване на в.лице в заседанията: **ПИ** на жалбоподателките попада в устр.зона по ОУП 09г- **ЖмЗ***- жил.зона с малоетажно застрояване, с макс.плътност 15%, кинт 0.3, мин.озеленяване 75% и макс.Кк-7м. Отреденото за него **УПИ V-727 “за жил.строителство”, кв.81** попада в същата устр.зона, като така е съобразена местността и устр.зона на ПИ при отреждането на УПИ за него.Редуцията от **18.217%** представлява 654 кв.м., като УПИ е с площ 2936 кв.м., а ПИ- 3590 кв.м. по КККР 11г. **ПИтата на [фирма]** попадат в устр.зона **ЖмЗ*** и в устр.зона **Оз1**, те са **13 бр. , с обща площ 39 487 кв.м.,** като за тях е отредено едно УПИ / УПИ I - 719, 759, 773, 861, 2682, 4074, 4144, 20, 500, 4130, 4131, 4132, 4133 - за търговия,офиси,общ.обслужване,трафопост и складове, **кв.80 с площ 31 864 кв.м./**.Редуцията за дружеството е **19.30%**, т.е. под макс.допустимата от 25%, но по-висока от тази за жалбоподателките. УПИ I заема **88.94%** от кв.80, като припокрива изцяло или частично общо **6 бр. ПИта** на дружеството /останалите 7 бр. ПИта са разпръснати в обхвата на разработката/. **До голяма степен при отреждането на УПИ за дружеството е съобразено местоположението на ПИтата и устр.зони** по ОУП 09г. **Р.** на ПИтата, предмет на плана варира в диапазона **15.18%-20.24%**, т.е. не е достигната макс.редукция от 25%, а редуцията на ПИто на жалбоподателките е около средния размер.**Р.** специално на ПИтата в устр. **Зона ЖмЗ*** варира в диапазона **17.17%-19.52%**, т.е. не е достигната макс.редукция от 25%, а редуцията на ПИто на жалбоподателките е около средния размер. С проекта са определени необходимите площи за изграждане обектите на зелената система, **соц.инфраструктура и техн.инфраструктура/общо 70 490 кв.м./**.С плана се постигат нужните площи за публичните обекти по начин правата на собствениците да са засегнати в най-ниска степен. **Спазен е чл. 108 ал.5 от ЗУТ-за целесъобразно устройство на територията, като е избран икономически осъществим вариант.** Редуцираните площи са разпределени **пропорционално, така че всеки собственик да поеме тежестта от изграждането на техн.инфраструктура, при възможно най-малко засягане на собствеността/затова не е достигната макс.редукция от 25%, а за устр.зона ЖмЗ* макс. редуция е 19.52% /**. Според оценката в хода на

адм.производство- пазарните цени на всички УПИта са по-високи спрямо пазарните цени на ПИтата. Изработването на плана е допуснато служебно от компетентен орган, като са спазени изискванията на чл. 19 ал.4 и чл.3 ал.2 от ЗУЗСО, чл. 65 от Наредбата за ССПКККР.Планът съдържа всички изискуеми се схеми и планове, направени са всички необходими съгласувания.Проектът е целесъобразен съгл. чл. 108 ал.2 от ЗУТ. По-голямата част от ПИтата на “П. Р.” попадат в устр.зона Оз1 /с макс. 30% плътност на застрояване/, отреденото за него УПИ I /то е с общ.функция/ нормативно може да бъде разположено както в устр.зона ЖмЗ*/и в жил.зони е допустимо да има УПИта с общ.функции/, така и в устр.зона Оз1. Площта на УПИ I ,кв.80 попада преимуществено в устр.зона Оз1 /там са и повечето ПИта на дружеството/, а по-малка в зона ЖмЗ*/но и в двете зони е допустимо да има такова УПИ и ПИтата на дружеството са в двете зони/. Предвидената линия на застрояване в УПИ I заема преимуществено частта от УПИ, попадаща в устр.зона Оз1. През това УПИ I съгл. Плана ще преминават трасета на водопровод и на електропровод, като те имат значителни по габарит сервитутни ивици, върху които има забрана за строителни дейности. УПИ I попада в периферията на зоната и е буферно разположен между устр.зона ЖмЗ*/жилищна/ и натовареното транспортно трасе на “Околовръстен път”. Непосредствено до това УПИ е отредено УПИ VII-за помпена станция и малък ВЕЦ. Планът е изработен върху актуална КККР , като в хода на производството е процедурно изменение в КККР на осн. чл. 65 от Наредбата за ССПКККР, като има удостоверение от СГКК-С. от 03.04.19г. Всички нови УПИта имат изискуемите се по ЗУТ лице и площ, като са надлежно посочени в плана /и в таблиците към графиките/, вкл. тяхното предназначение, характер и начин на застрояване/като параметрите на застрояване са съобразени с устр.зона/ и предвидените с плана сервитути. По ОУП 09г терит.обхват на плана е в устр.зони ЖмЗ*, Оз1 и Тзв, само за няколко ПИта има процедурни планове, но те не са приложени/не е приложена и ул.регулация до момента/, останалите множество имоти в терит.обхват са неурегулирани, като това е първа регулация за територията като цяло. Обж. План по чл. 16 от ЗУТ е залегнал още при одобряването на ОУП 09г. В кв.80 има само две УПИта за жил. нужди /УПИ V и УПИ VI/, те са маломерни/за разлика от 3000 кв.м. УПИ на жалбоподателките/ и попадат в тази част на кв.80, която е в устр.зона ЖмЗ*. Другите УПИта в кв.80 не са за жилищни нужди и са в частта на квартала, попадаща в устр. Зона Оз1. УПИ I от кв.80 на дружеството попада частично върху ПИ на жалбоподателките /за тях има отредено УПИ V в кв.81, обхващащо по-голямата част от тяхното ПИ, като е в устр.зона ЖмЗ*/. За да се отреди УПИ за жалбоподателките изцяло върху тяхното ПИ/както те искат/, трябва или да се намали самото отредено УПИ I за дружеството и респ. линията на застрояване в него /като това ще доведе до по-голяма от 25% редукция за дружеството и намалени възможности за застрояване/, или изобщо УПИ I за дружеството трябва да не е в кв.80/но там са групирани 6 бр. от неговите ПИта и самото УПИ I е съобразено с ул.регулация, мрежите на техн.инфраструктура,сервитутите, околовръстния път, останалите УПИта в кв.80 с общ.функция/. Ако на жалбоподателките се отреди УПИ изцяло върху тяхното ПИ, то тогава ул.регулация покрай тяхното УПИ ще има “силно причудлива форма” и така ще се нарушат градоустройствените принципи. Сега кв.81 /където е УПИ V на жалбоподателките/ е обособен изцяло за жил. строителство и попада изцяло устр.зона е ЖмЗ*, докато в кв.81 /където е УПИ I на дружеството/ е

преобладаващо с общ.функции и с устр.зона Оз1 /с изкл. на две маломерни УПИта в устр.зона ЖмЗ*/. Целият план по чл. 16 от ЗУТ за територията е бил съобразен с проектирания УПИ I кв.80 за дружеството, като евентуалното му преместване /каквото е искането на жалбоподателките/ ще доведе до необходимост цялата територия да се препроектира наново. **Няма вариант да се образува УПИ за дружеството по начин, че да попада върху всичките му 13 бр. ПИ, тъй като те са пръснати в терит.обхват на плана. Няма вариант и всички УПИта в терит.обхват да са проектирани върху съответните ПИта,** като за другите чужди ПИта, попадащи в обхвата на УПИ I на дружеството, са отредени УПИта или в кв.81//както на жалбоподателките/ или в кв.79 - също за жил.нужди /но жалба срещу Плана има депозирана само от жалбоподателките-бел. на съда/. Дори УПИ I да не е проектиран там където е, а УПИ за жалбоподателките да се проектира върху тяхното ПИ, то между тях и Околовръстния път винаги ще има други УПИта, тъй като **Околовръстния път граничи директно с устр.зона Оз1, а жалбоподателките имат ПИ в устр.зона ЖмЗ* и никога не могат да граничат директно с Околовръстен път/между тях винаги ще остава устр.зона Оз1,** дори те да се доближат повече до пътя/. В зона Оз1 плътността на застрояване е макс.30%, а в зона ЖмЗ* е 15%. **В кв.80 в частта му, която попада в зона Оз1- има само УПИ с общ.функции. В частта от кв.80, която попада в зона ЖмЗ*, не може да се побере УПИ за жалбоподателките с площ близо 3000 кв.м. /а цялото им ПИ е в устр.зона ЖмЗ* и няма как да им се отреди УПИ частично и в частта от кв.80, която попада в устр.зона Оз1/. Няма нормативно разписан максимален процент на УПИта за общ.нужди в жил. зона ЖмЗ*, но дори да имаше, то УПИ I е разположен приоритетно в устр.зона Оз1 и малка част в ЖмЗ*/и двете зони ги има в кв.80/. Така че УПИ I заема приоритетно кв.80, но не заема приоритетно жилищната устр. зона ЖмЗ*. УПИ I е проектирано предвид местоположението на бте ПИта на дружеството / те са групирани и формират 44.88% от неговата собственост върху общо 13 бр. ПИ/, като бте ПИта имат площ 17720 кв.м. и от тях 14298 кв.м. са в УПИ I /т.е. не целите 6 бр. ПИ попадат изцяло в УПИ I, остават техни части извън УПИ I /. Служебното възлагане за изработване на плана , т.е. адм. производство е започнало със сключването на за възлагане от НАГ-СО на 19.07.10г., като проектът финално е приет от ОЕСУТ на 23.04.19г. , а Решението е прието от СОС на 30.05.19г. Искането на дружеството за отреждане на 1 УПИ за неговите 13 бр. ПИ е от 10.05.19г, но с него повторно се представя декларация от 03.12.15г.в копие, с нот.заверка на подписите/. Отреденото за жалбоподателките УПИ V не се засяга от двата сервитута, които засягат УПИ I на дружеството.**

По оспорването на Протокола за оценка на имотите, Съдът е допуснал първоначална СОЕ /връщана веднъж за преработка/, изработена от в.л. арх. Т.Г./той е и оценител-л.417/. По тази първоначална СОЕ са депозираны две заключения/основно и преработено/- от 14.07.20г/л.418/ и от 08.09.20г/л.430/, изслушвани на 22.07.20г/л.406 гръб/ и на 16.09.20г/л.455/. Противно на твърдението на адв. К., двете заключения по първон.СОЕ са приети от Съда с протоколно определение от 16.09.20г /л.458/, като по оспорване на адв.К. и нейно искане /л.457 гръб/ Съдът е допуснал повторна СОЕ по всички въпроси на първон.СОЕ/с протоколно определение от 16.09.20г-л.461/. В.лице арх. Г. в своите две заключения по първон.СОЕ и при устното им изслушване сочи, че: направил е оценки на ПИ и на УПИ на жалбоподателките, с дата на оценката си- 15.08.18г /което

е и датата на оценката от адм.преписка/, по двата метода- метод на пазарните аналози/или сравнителните продажби/ и метод на остатъчната стойност/както е направена и оценката от адм.преписка/. По метода на пазарните аналози/сравнителен метод/ той дава оценка на ПИ- 334 839.3 евро , по метода на остатъчната стойност дава оценка на ПИ- 213 735 евро, като **средно-претеглената цена между двата метода за ПИ.727 е 310 618 евро. По метода на пазарните аналози/сравнителен метод/ той дава оценка на УПИ V- 564 093.68 евро , по метода на остатъчната стойност дава оценка на УПИ V - 239 787 евро, като **средно-претеглената цена между двата метода за УПИ V е 499 233 евро.** **Хипотетичното УПИ/такова, което би съвпадало напълно с ПИ на жалбоподателките/ според в.лице би имало същата оценка като отреденото УПИ V /или в лева - 976 500лв/. Налице е увеличение на пазарната стойност на отреденото УПИ V спрямо ПИ .727 на жалбоподателките.Хипотетичното УПИ би имало по-малко лице спрямо отреденото УПИ V , като по-голямото лице дава по-големи възможности за застрояване/в УПИ V е предвидено застрояване с две постройки, като и двете са на уличната регулация, предвид по-голямото лице на отреденото УПИ V/. Хипотетичното УПИ във всички случаи ще бъде в тази част от кв.80, която попада в устр.зона ЖМ3*, като наличието или липсата на магазин “П.” между него и Околовръстен път няма да повлияе на цената му, като поради същата зона с отреденото УПИ V параметрите за застрояване ще се запазят/15 % макс.плътност, но при по-малко лице, т.е. двете предвидени сгради ще са на по-малко отстояние една от друга/. За оценката по пазарния метод са използвани от в.лице аналози от същата вилна зона , но тъй като те не са били приложени, по искане на адв. К./л.407 гръб/ Съдът е върнал заключението за доработка- да се приложат използваните от в.лице аналози за оценката му по първия метод. При изслушване на доработеното заключение/л.455/ става ясно, че под аналози в.лице има предвид не вписани реални сделки, а публикувани оферти на сайта imot.bg относно 3 бр. УПИта в устр.зона ЖМ2 /с 25% макс.плътност/ и 1 бр. УПИ в устр.зона ЖМ3*/с 15% плътност макс/, като отново не представя използваните от него аналози за ПИ. Изрично се сочи от в.лице, че е използвал варианти на офертите към датата на оценката- 15.08.18г, но от представените сега разпечатки е видна само датата на последната актуализация на офертите.В.лице пояснява, че счита, че цената на реална сделка би била с 5-8% по-ниска от цената по офертите/според качествата на конкр.имот/ и именно така е формирал цената по този метод в първото си заключение.В.лице сочи, че **цената на ПИ на жалбоподателките / ако се отмени плана и си остане ПИ/ във всички случаи би била по-ниска, отколкото когато му се отрежда УПИ с плана. Съдът не кредитира заключението на това в.лице само в частта на определената пазарна цена на ПИ по метода на пазарните аналози / тъй като за нея така и не представя аналозите, върху които я е определило/. В останалите части Съдът кредитира двете заключения на това в.лице /и най-вече в частта, че пазарната цена на УПИ V е по-висока от пазарната цена на ПИ, а цената на хипотетичното УПИ ще е същата като тази на отреденото УПИ, но лицето ще е по-малко/.******

Допуснатата **повторна СОЕ** е изработена от в.лице арх.А./тя е и оценител-л.532/.Съдът кредитира изцяло заключението и видно от него: **няма нормативно или препоръчително определен задължителен метод, по който да се правят оценките за целите на плана по чл. 16 от ЗУТ, като е достатъчно оценката**

да е само по един метод/който и да е той, по избор на оценителя/. Направена е оценка по метода на пазарните аналози/сравнителния метод/, но като се използват реално сключени и вписани сделки/а не оферти като първото в.лице-оценител/. Оценката е направена към **15.08.18г** /датата на оценката от адм.производство/, като при два приложени аналога за ПИ оценката му е 84 548.09лв /по 23.55лв/кв.м./, а при 7 бр. Приложени аналози за УПИ оценката му е 241 555.21 лв/по 82.27лв/кв.м./. Пазарната цена на хипотетичното УПИ/изцяло върху ПИ/ би била същата като на отреденото УПИ V, като пазарната цена на УПИ V е по-висока от пазарната цена на ПИ.Пояснява се, че хипотетичното УПИ би било с **40метра по-близо до Околовръстен път спрямо УПИ V** и това няма да доведе до негова по-висока цена.В.лице е прегледало справка от около **4000 сделки за период от 2 години/една година преди и една година след датата на оценката-15.08.18г/, предоставена му от СВ-С. по съд.удостоверение от Съда, като за аналози са използвани общо 9 сделки, всички са за устр.зона ЖмЗ*, и то за имоти южно от Околовръстен път/като процесното ПИ/УПИ/.Хипотетичното УПИ и УПИ V частично се застъпват, доколкото хипотетичното е изцяло върху ПИ, а УПИ V е частично върху ПИ. Между хипотетичното УПИ и Околовръстен път винаги би имало УПИ с общ.функции, доколкото между ПИ и пътя е устр.зона Оз1.**

С протоколно определение от 06.01.21г/л.550 гръб/ Съдът отхвърля искането на адв. К. и адв.П. за допускане на нова/трета поред/ СОЕ с три вещи лица по същите въпроси.

Съдът намира от правна страна следното:

И двата обжалвани адм.акта са издадени от компетентни органи в кръга на предоставените им правомощия- Решението на СОС съгл. правомощията на СОС по съгл. чл. 129 ал.1 от ЗУТ вр. чл. 21 ал.1 вр. ал.7 от ЗОБС и предвид обхвата на плана/над 3 квартала/, а Комисията по чл. 210 от ЗУТ - предвид заповедта за конституирането ѝ, издадена от Гл.Архитект на СО, а той с делегирани правомощия от Кмета на СО/заповедите са описани по-горе/.

И двата акта са издадени в писмена форма съгл. общата норма на чл. 59 ал.1 от АПК, като съдържат реквизитите по общата норма на чл. 59 ал.2 от АПК. Актовете съдържат и всички специални реквизити по спец.закон ЗУТ и наредбите по приложението му, като планът е комплектован с всички изискуеми се схеми, планове и съгласувания, има графични части с нанесени върху тях таблици с показатели съгл. изискванията на спец.наредба /графичните части са неразделна част от текстовата част на Решението на СОС за одобряване на плана/.Протоколът за оценка на имотите се обосновава с оценката на оценителя, на когото е било възложено оценяването /приложен в адм.преписка е докладът на оценителя/, а Решението се позовава на всички доказателства от адм.преписка по одобряването му.

И двата акта са издадени без да са допуснати съществени нарушения на адм.производствените правила, разписани в АПК и спец.норми на ЗУТ. Спазена е стриктно процедурата по одобряване на плана, разписана в ЗУТ/чл. 124 и сл/, като са направени необходимите публикации в ДВ, разгледани са от ОЕСУТ всички постъпили становища,възражения и искания, формулирани са и служебни указания на ОЕСУТ за преработка на първоначалния проект. Изяснени са всички факти и обстоятелства от значение за случая/спазен е общия чл. 35 от АПК/, взети са предвид възраженията на страните/ спазен е общия чл. 36 от АПК/. Правата на защита на

жалбоподателките в частност и на всички засегнати от предвижданията на плана /т.е. лица по чл. 131 ал.2 от ЗУТ/ не са били нарушени или застрашени в нито един момент от адм.производство. Комисията по чл. 210 от ЗУТ е провела заседание и след обсъждане е взела своето решение за определяне на оценките на ПИтата и УПИтата, като Протоколът е публикуван в ДВ заедно със самото Решение за одобряване на плана/както предвижда чл. 16 ал.4 от ЗУТ/. Не са налице твърденията от жалбоподателките за нарушения по обявяване на Протокола/обявен е в ДВ, заедно с Решението, като те валидно са упражнили правото си на жалба, при това заедно с жалбата срещу самия план/, но дори да бяха налице нарушения по обявяването на Протокола- обявяването на един адм.акт не е част от адм.производство по издаването му и пороци в обявяването не са пороци на издаването, респ. не биха могли да доведат до незаконосъобразност на акта, т.е. на Протокола /такива пороци биха имали правно значение само при преценка относно допустимостта на жалбата срещу акта пред съда/.

Съдът намира и двата акта за материално законосъобразни, като всички възражения на жалбоподателките са неоснователни. Тъй като предмет на съд.контрол е законосъобразността на цялото Решение за одобряване на целия ПУП/съгл. чл. 218 ал.3 от ЗУТ/, Съдът е допуснал служебно задачи за СТЕ във връзка с целия план, като ще изложи аргументи за материалната законосъобразност както за плана в цялост, така и в частта му конкретно за отреденото за жалбоподателките УПИ V-727, кв.81. Решението на СОС за одобряване на ПУП по чл. 16 от ЗУТ е в пълно съответствие с нормите на първо място на самия чл. 16 от ЗУТ. Планът е изработен за територия с неурегулирани ПИ/в по-голямата си част ПИтата са именно такива/, като са налице и няколко имота с регулация, но тя е неприложена/вкл. не е приложена уличната регулация, която следва да ги обслужва/- спазен е чл. 16 ал.1 от ЗУТ. Планът е изработен върху кад.карта, одобрена през 2011г по реда на ЗКИР/спазен е чл. 16 ал.2 от ЗУТ/, като в хода на адм.производство служебно е инициатирано производство по изменение на КККР 11г на осн. чл. 65 от Наредбата за ССПКККР. Адм.производство е започнало служебно, като е инициатирано от компетентен орган. Проектът е възложен по реда на чл. 124 ал.2 от ЗУТ-изработването на проекта е разрешено със Заповед № РД-09-50/28.06.10г на Гл.Архитект на СО /съгл. правомощия по Заповед № РД-09-3345/29.05.08г на Кмета на СО. Следователно началото на адм.производство е сложено през 2010г, като планът е реализиран с общ.средства. В терит.обхват на плана няма обекти от първостепенно общинско значение/което води до извод за обжалваемост на настоящото съд.решение по арг. от чл. 215 ал.7 т.1 от ЗУТ/. Планът е изцяло съобразен с устр. зони по ОУП 09г /има 3 вида устр.зони в терит.обхват на плана/, като планът по чл. 16 от ЗУТ е бил заложен като предвиждане още при одобряването на ОУП 09г на [населено място]/спазени норми на ЗУЗСО/. С плана са осигурени необходимите площи за озеленяване, за съоръжения на техн.инфраструктура и за соц.инфраструктура /спазен чл. 16 ал.1 от ЗУТ/, спазени са изискванията относно мин.процент озеленяване, предвидени са необходимите УПИ-публ. собственост /с подробна разбивка в таблиците към графиките на плана/. Предвиденото застрояване е съобразено с устр.зони по ОУП 09г, като са обособени квартали за жилищно застрояване/с устр.зона Жм3*/- но в тях е допустимо застрояване и с нежилищни обекти. Съответно УПИтата с общ.предназначение са предвидени приоритетно/но не само/ в квартали с устр. зона Оз1/но там е допустимо и отреждане на УПИта за жил.строителство/. Елементите на техн. инфраструктура са

предвидени приоритетно в УПИта в устр. зона Тзв по ОУП 09г. Взети са предвид както съществуващите сервитути в някои от ПИтата/в това на жалбоподателките няма ограничения/, така и са предвидени с плана сервитутите в отредените нови УПИта -за реализиране на мрежите на техн.инфраструктура/в УПИ I на дружеството има предвидени два сервитута/. Предвидена е улична регулация, която да обслужва отредените с плана УПИта , като за всяко УПИ е осигурено изискуемото се по чл. 19 ал.3 от ЗУТ лице и площ. В таблиците към графиките на плана са отразени всички показатели, както за регулацията на УПИтата, така и относно застрояването в тях, с посочени показатели и зони по ОУП 09г. Редукцията в площите на ПИтата варира в определени граници /15.18%-20.24%/ , равномерно, като обаче остава почти 5 % по-ниска от максимално допустимата редукция от 25% от площите – спазен е чл. 16 ал.1 от ЗУТ. Дори в устр.зона Жм3*, където основно е предвидено жилищното застрояване, средната редукция е по-ниска отколкото в останалите две устр.зони, които не са приоритетно за жилищно застрояване/Оз1/ или изобщо не са за застрояване/Тзв//. Спазени са нормите на чл. 108 ал.1 от ЗУТ / Подробните устройствени планове конкретизират устройството и застрояването на териториите на населените места и землищата им, както и на селищните образувания. Предвижданията на подробните планове са задължителни за инвестиционното проектиране/, на ал.2 /Подробният устройствен план се придружава от планове за вертикално планиране, планове-схеми за комуникационно-транспортната мрежа, за водоснабдяване, канализация, електрификация, от планове за паркоустройство и благоустройство, геоложки проучвания, газоснабдяване, топлоснабдяване, далекосъобщения и други, които се одобряват едновременно с подробния устройствен план като неразделна част от него. С плановете за регулация се определят напречните профили на улиците с предвиденото озеленяване и сервитутните ивици на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура, ако има такива извън уличната регулация. С план-схемите за мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура се определят видът и техническите размери на мрежите и съоръженията/, на ал.3 /Когато се създават подробни устройствени планове за един или за група квартали, те се придружават от проект за вертикално планиране. В случай че с проекта се предвиждат промени в уличната мрежа, той се придружава от схема на уличната мрежа, от напречни профили на улиците, както и от схеми на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура, ако с новите предвиждания се засягат изградени подземни мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура на населеното място или на части от тях/, на ал.4 / Неразделна част от подробните устройствени планове, с изключение на комплексните проекти за инвестиционна инициатива по чл. 150, са правилата и нормативите за тяхното прилагане, които се изработват в съответствие с наредбата по чл. 13, ал. 1 и се одобряват едновременно с плановете/, както и на ал.5 от чл. 108 на ЗУТ / Предвижданията на плана трябва да са икономично осъществими и да дават възможност за целесъобразно устройство на урегулираните поземлени имоти и на кварталите/- потвърдено е от СТЕ.Планът отговаря на изискванията за законосъобразност и по чл.6 от АПК- основен принцип за съразмерност в адм.производство, като предполага най-малкото възможно засягане на собствеността, а засягането е равномерно спрямо всички собственици.

Съдът е разгледал по-конкретно и възраженията на жалбоподателките относно отреждането на УПИ V-727 кв.81 за тях, респ. отреждането на УПИ I кв.80 за

[фирма]. Съдът намира на първо място, че няма разписано законово изискване/в чл. 16 от ЗУТ или другаде/, по силата на което границите на отредените с плана УПИ да следват кад.граница на ПИтата/чл. 16 ал.4 от ЗУТ предвижда друго/. Нещо повече, това би било принципно възможно, само ако не се прави никаква редукция в площта на ПИ, тъй като дори при най-незначителна редукция, граница на ПИ не би съответствала на граница на УПИ/щото има разлика в площите, логично ще има разлика и в границите/. Да се претендира отреждане на УПИ, което напълно да съвпада с кад.граница на ПИ, означава че се претендира всъщност площта на ПИ на жалбоподателките да не се редуцира изобщо. Кое то веднага би довело до извод, че след като планът ще редуцира имотите на останалите собственици/няма значение с колко/, то тогава жалбоподателките биха били поставени в по-благоприятно положение спрямо всички други собственици в терит.обхват на плана и това ще доведе до несъразмерност /нарушен основен принцип на АПК за съразмерност по чл. 6/, респ. до незаконосъобразност на плана. Спазени са изискванията на чл. 16 от ЗУТ при отреждане на УПИ V за жалбоподателките - и то, и тяхното ПИ попадат в устр.зона ЖмЗ*, като УПИто попада частично върху ПИто им/има леко изместване/. Изместването е, за да може УПИ V да попада изцяло в кв. 81/отделен през [улица]/, който кв.81 попада изцяло в устр.зона ЖмЗ* и респ. приоритетно УПИтата в него са предвидени за жил. строителство. Следва изрично да се посочи, че дори да съществува друг законосъобразен, икономически осъществим и целесъобразен начин за отреждане на УПИ за жалбоподателките, така че да са спазени изискванията на чл. 16 от ЗУТ, точно кой от възможните законосъобразни варианти ще се избере от органа е въпрос на негова оперативна самостоятелност и Съдът няма контрол при упражняването й/вр. чл. 108 ал.5 от ЗУТ и чл. 6 ал.4 от АПК/. С отреждането на УПИ V са били спазени всички изисквания на чл. 16 от ЗУТ, като защо точно този вариант е избран от органа е въпрос по целесъобразност и Съдът само може да констатира наличието на упражнена законно от органа оперативна самостоятелност. Отреждането на УПИ I кв.80 за дружеството следва да се разгледа единствено и само през призмата на възражението на жалбоподателките за наличието на друг вариант за отреждане на УПИ за тях самите- в кв.80, върху частта от тяхното ПИ, попадаща в отреденото УПИ I /но пак ще се посочи от Съда, че дори да има такъв вариант, органът решава по целесъобразност/. Съдът намира, че отреждането на УПИ I в кв.80 за дружеството също отговаря на всички изисквания по чл. 16 и чл. 108 от ЗУТ и чл. 6 от АПК. Дружеството има общо 13 бр. ПИ, разпръснати в обхвата на плана. УПИ I е проектиран в голямата си част върху групирани на едно място 6 бр. ПИта, които формират приблизително 45% от собствеността на дружеството в обхвата на плана. Няма вариант, при които всеки собственик на ПИ да получи УПИ по кад.граница на ПИто си/коментирано по-горе/, това важи и за дружеството. Дружеството е претърпяло по-голяма редукция в площта си спрямо жалбоподателките. УПИ I е в кв.80, който квартал попада приоритетно в устр.зона Оз1 /и спрямо нея е и общ.функция на УПИто/, а по-малка част от квартала попада в устр.зона ЖмЗ*/като в нея са предвидени само две маломерни УПИта за жил.строителство/, като площта на устр.зона ЖмЗ* в границите на кв.80 не е достатъчна, за да побере УПИ за жалбоподателките /с приблизителна площ от 3000 кв.м./. Жалбоподателките изрично на питане на Съда заявяват в съд.заседание, че не оспорват по реда на чл. 193 от ГПК нито Искането на дружеството от 2019г/с което **повторно** се представя копие от декларация с нот.заверка на подписа от 2015г/, нито самата декларация с нот.заверка

на подписа от 2015г/представена по делото в нот.заверен препис на осн. чл. 183 от ГПК, по искане на жалбоподателките/. Щом не се оспорва по реда на чл. 193 от ГПК Искането от 2019г, то не е оспорено съдържанието му, видно от което декларацията от 2015г се представя по преписката повторно. Не е установен точния момент на представяне на декларацията и пред кого е представена първоначално, но щом е с нот.заверка на подписа от 2015г, а адм.производство е от 2010г, то декларацията във всички случаи е заверена в хода на адм.производство.По възражението на адв. П., че към 2015г е нямало нормативно изискване в ЗУТ за представяне на такава декларация Съдът намира следното: чл. 16 ал.5 т.2 от ЗУТ е нов текст /приет с ДВ бр.13/07.02.17г/, което означава, че едва в хода на адм.производство /т.е. по заверен случай/ е въведено изискване за депозиране на искане от собственик на няколко ПИта да му се отреди едно УПИ. Не е предвидена в нормата формата на това искане, още по-малко е предвидено представянето на декларация с нот.заверка на подписа. Следователно в нито един момент няма норм.изискване за представяне на такава декларация/с нот.заверка/, а изискването за депозиране на нарочно искане е считано от 07.02.17г. С писмо от 04.01.18г на Гл.Архитект на СО изпраща на Кмета на район "В."-СО изработения проект за предварително разглеждане и запознаване на собствениците на ПИ с него.От което следва, че проектът е бил вече изработен към 04.01.18г, респ. отреждането на УПИ I за дружеството вече е било вече факт в проекта, респ. явно проектът е бил вече съобразен с едно такова направено искане на дружеството /под каквато и форма и когато и да е било направено, преди 04.01.18г/. Още веднъж обаче ще се посочи, че отреждането на УПИ I за дружеството се разглежда от Съда единствено и само във връзка с възражение на жалбоподателките за наличие на друг вариант за отреждане на УПИ за тях самите, като относно УПИ I няма постъпила жалба до съда /единствената жалба срещу плана е тази на жалбоподателките, но техните възражения са само относно отреждането на УПИ V и възможните варианти за друго негово отреждане/.И по отношение УПИ V на жалбоподателките, и по отношение на УПИ I на дружеството са спазени абсолютно всички изисквания на чл. 16 от ЗУТ. Всички възражения на жалбоподателките са неоснователни, като Решението на СОС е мат.законосъобразност в цялост/относно целия план/ и в частност относно УПИ V-727 , кв.81 за жалбоподателките.

По отношение на Решението по т.1 от Протокола за оценка на Комисията по чл. 210 от ЗУТ- видно от чл.16 ал.4 от ЗУТ /в ред. ДВ бр. 13/17г, действаща към датата на Протокола/, единствено меродавно е пазарната стойност на УПИто да не е по-ниска от пазарната стойност на ПИто/всъщност и предходните редакции предвиждат същото/. Протоколът е обжалван единствено в частта относно оценката на ПИ.727 на жалбоподателките, като не се обжалва в частта на оценката на УПИ V-727. СОЕ и повторна СОЕ са назначени само относно пазарните стойности на ПИ и УПИ на жалбоподателките/предвид обема на оспорването им/, а не относно всички ПИта и всички УПИта по плана. Изводът и на оценителят в адм.производство, и на двете вещи лица ,изработили СОЕзи по настоящото дело , е едни и същ- пазарната стойност на УПИ V е по-висока от пазарната стойност на ПИ на жалбоподателките. Без правно значение е колко точно са оценките на ПИ и УПИ, меродавно за законосъобразността по чл. 16 ал.3 от ЗУТ е единствено и само стойността на УПИ да не е по-ниска от стойността на ПИ. В адм.производство оценката е направена към дата 15.08.18г, към тази дата са и оценките на двете вещи лица. По адм. производство оценката е по два метода- на пазарните аналози/сравнителен метод/ и на остатъчната стойност.

Достатъчно е обаче в случая съгласно Закона за независимите оценители да се направи оценка само по един метод, като не е посочено нормативно кой да е той/изборът е на оценителя/. В адм.производство оценката е по два метода. В.л.Г. е направил оценка по същите два метода, като Съдът не кредитира заключението му само в частта, с която сочи оценка на ПИ по метода на пазарните аналози/защото не ги представя за преценка дали са относими/. В останалите части заключенията му са кредитирани, като изводът му е, че стойността на УПИ е по-висока от стойността на ПИ на жалбоподателките. Оценките му на ПИ и УПИ по метода на остатъчната стойност не са оспорени от жалбоподателките /те оспорват само оценките му по метода на пазарните аналози, като следва да се подчертае отново, че за аналози той е ползвал оферти, а не реални сделки/. От което следва, че по метода на остатъчната стойност заключението му за по-висока стойност на УПИ изобщо не се оспорва. Тук следва и отново да се подчертае, че заключенията по СОЕ на в.л. Г. са приети от Съда, а не са кредитирани само в посочената част. Жалбоподателките не правят разграничение между прието и кредитирано заключение, като заключенията на в.л. Г. по СОЕ са приети изцяло, а не са кредитирани само относно оценката на ПИ по метода на пазарни аналози/оферти/, и то не за друго, а защото не представя тези аналози-оферти след изрично искане на жалбоподателките. Второто в.лице по СОЕ-А., прави оценка само по метода на пазарните аналози, като под аналози се има предвид реално сключени сделки. Проверени са от нея около 4000 сделки за период от 2 години / една година преди и една след датата на оценката-15.08.18г/, предоставени от СВ-С. по съд.удостоверение от съда. Заключението на А. е, че по метода на пазарните аналози стойността на УПИ е по-висока от стойността на ПИ. Следователно – общо оценките на двете вещи лица потвърждават оценките на оценителя от адм.производство / именно по използваните от него два метода/, като изводът и на тримата оценители е един и същ- стойността на УПИ е по-висока от стойността на ПИ на жалбоподателките /разликите в конкретните стойности като абсолютно число са без правно значение, както Съдът е указал на страните/. Съдът намира за законосъобразно и Решението на Комисията по чл. 210 от ЗУТ по т.1 от Протокол № ЕС-ПО-01/15.08.18г, в частта относно оценката на ПИ № 68134.2043.727 по КККР 11г.

Съдът намира и Решението на СОС и Решението на Комисията по чл.210 от ЗУТ са съответни с целта на закона-ЗУТ, като не се констатира превратно упражняване на власт от страна на адм.орган.

По разноските: 1/ предвид неоснователността на жалбата срещу Решението на СОС, жалбоподателките следва да заплатят разноски на ответника СОС /по списък, касаещи това оспорване, като се присъждат в полза на ЮЛ-СО/ и на ответника [фирма]/по списък, касаещи това оспорване/; и 2/ предвид неоснователността на жалбата срещу Решението на Комисията по чл. 210 от ЗУТ, жалбоподателките следва да заплатят разноски на ответника Комисия по чл. 210 от ЗУТ /като разноските се присъждат в полза на ЮЛ- СО/ и на 3.страна СО /за която актът е благоприятен съгл. чл. 143 ал.3 от АПК/.

Ответникът СОС е представляван от юриконсулт, поради което на осн. чл.78 ал.8 от ГПК вр. чл. 37 от ЗПП вр. чл. 24 от Наредбата за заплащане на правната помощ следва да му се заплати юриконсултско възнаграждение в мин.размер от 100лв. Този ответник е сторил още разноски за СТЕ /два пъти по 150лв/, поради което на този

ответник следва да се присъдят разноски в общ размер на 400лв /но се присъждат в полза на ЮЛ-СО, съгл. чл. 78 ал.8 от ГПК/.

Ответникът Комисията по чл. 210 от ЗУТ се представляван от юрисконсулт, поради което на осн. чл.78 ал.8 от ГПК вр. чл. 37 от ЗПП вр. чл. 24 от Наредбата за заплащане на правната помощ следва да му заплати юрисконсултско възнаграждение в мин.размер от 100лв. Този ответник е сторил още разноски за СОЕ / 150лв/, поради което на ЮЛ- СО , за разноските на този ответник, следва да се присъдят разноски в общ размер на 250лв, съгл. чл. 78 ал.8 от ГПК.

Ответникът [фирма]-С. се представлява от двама адвокати през цялото време, като съгл. чл. 143 ал.1 от АПК му се дължат разноски само за един адвокат. Представени са доказателства за договорен и внесен адв.хонорар общо за двамата адвокати, по сметка на адв.дружество, в общ размер на 4 694лв с ДДС /3 911.67лв без ДДС/.Адв.хонорар е оспорен като прекомерен от адв. К., като Съдът намира възражението по чл. 78 ал.5 от ГПК за основателно. Заплатеното възнаграждението за един адвокат /ако им е платено поравно/ е 1855.84 лв без ДДС или 2 347лв с ДДС. М..размер на адв.хонорар по чл. 8 ал.2 т.1 от Наредба № 1/04г /в ред. ДВ бр.7/19г, в сила към датата упълномощаването и към датата на плащането на хонорара/ е 600лв без ДДС или 720 лв с ДДС. Въпреки броя на съд.заседания, и предвид фактическата и правна сложност на казуса и обема на делото /по контравъзражение от писмените бележки на дружеството/, Съдът намира, че хонорар за един адвокат в размер на 1855.84лв без ДДС/ при мин.размер от 600лв без ДДС/, се явява повече от троен на минималния хонорар и респ. е прекомерен. Съдът ще присъди на всички ответници и на 3.страна по делото мин.размери, като **за всички тях следва да важи една и съща преценка на Съда относно сложността на казуса от фактическа и правна страна и броя заседания/след като на другите се присъждат мин.размери, и на този ответник ще са мин.размери/**. Този ответник е сторил още разноски за СТЕ / два пъти по 150лв/, поради което следва да му се присъдят разноски в общ размер на 1020лв /720 лв. хонорар с ДДС-600лв без ДДС, и 300лв за СТЕ/.

Заинтересованата страна СО /за която актът на Комисията по чл. 210 от ЗУТ е благоприятен съгл. чл. 143 ал.3 от АПК/ се представляван от юрисконсулт, поради което на осн. чл.78 ал.8 от ГПК вр. чл. 37 от ЗПП вр. чл. 24 от Наредбата за заплащане на правната помощ следва да й се заплати юрисконсултско възнаграждение в мин.размер от 100лв.

По делото е останал неразплатен хонорар на в.л. А. по приетата повторна СОЕ, като видно от последния протокол, жалбоподателките е следвало да довнесат депозит от 520лв общо двете, но не са го сторили. Предвид изхода на спора и в частта на оспорване на Протокола за оценка, те следва да понесат и този разход. Ще бъдат осъдени да внесат 520лв по сметка на АССГ-в.лица, като след постъпване на сумата, Съдът ще издаде служебно РКО на в.л.А. за 520лв, съгл. определения му хонорар с протоколно определение от 06.01.21г.

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

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ ОСПОРВАНЕТО по жалба вх.№ РВТ19-ГР94-3826/30.07.19г на Е. Т. К. и

А. Б. К., двете от [населено място] против **Решение № 289/30.05.19г на СОС**, както и против **Решение по т.1 от Протокол № ЕС-ПО-01/15.08.18г на Комисия по чл. 210 от ЗУТ**, назначена със Заповед № РД-09-09-97/13.08.18г на Гл.Архитект на СО, в частта му относно оценката на **ПИ № 68134.2043.727 по КККР 11г.**

ОСЪЖДА Е. Т. К. и А. Б. К., двете от [населено място] да заплатят на Столична Община сумата от 750лв/седемстотин и петдесет лева/ , представляваща общо разноски по делото на ответниците СОС и Комисия по чл. 210 от ЗУТ и з.страна СО.

ОСЪЖДА Е. Т. К. и А. Б. К., двете от [населено място] да заплатят на [фирма]-С. с представляващ Я. П. П. сумата от 1020лв/хиляда и двадесет лева/ , представляваща разноски по делото в уважената част.

ОСЪЖДА Е. Т. К. и А. Б. К., двете от [населено място] да заплатят по сметката за вещи лица на Административен съд-София-град сумата от 520лв/петстотин и двадесет лева/, представляваща недоизплатения хонорар на в.л. А.. **ДА СЕ ИЗДАДЕ СЛУЖЕБНО ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ЛИСТ в полза на АССГ, след влизане на решението в законна сила, като след постъпване на сумата от 520лв по сметката за вещи лица на АССГ, на в.л. А. да се издаде служебно РКО за 520лв.**

РЕШЕНИЕТО подлежи на касационна обжалване в 14дневен срок от съобщението с касационна жалба пред ВАС.

Съдия: