

РЕШЕНИЕ

№ 5684

гр. София, 11.10.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 53 състав,
в публично заседание на 05.10.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Стефан Станчев

при участието на секретаря Валентина Христова, като разгледа дело номер **3826** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 27, ал. 1 от Закона за общинската собственост /ЗОбС/ във вр. с чл. 145 – 178 от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/:

Образувано е по жалба на П. И. Ц. и Й. И. И., срещу заповед № СОА21-РД40-28 от 13.02.2021 г. на кмета на Столична община /СО/ за отчуждаване на поземлен имот по реда Глава III от ЗОбС, в частта с която е определена сумата на парично обезщетение. Навеждат се твърдения, че определеното обезщетение е занижено и не отговаря на реалните пазарни цени на недвижимите имоти в този район. Жалбоподателите правят искане, съда да измени оспорената заповед в частта относно определената оценка съобразно приетата по делото експертиза, като допълнително се определи обезщетение за сградата и направените подобрения в имота. Претендира присъждане на разноски.

Ответникът – Кметът на СО, представляван от пълномощник, счита жалбата за неоснователна, претендира юрисконсултско възнаграждение. Възразява прекомерност на претендираните разноски в частта за платено адвокатско възнаграждение. Възразява искането за претендирано увеличение на оценката в частта за подобрения, изключвайки трайните насаждения. Възразява предложението на СТОЕ за равностойна оценка на отчуждавания имот, при условията, същия да попада в зона за застрояване, по причина, че за този имот не е имало предходен застроителен план.

Съдът, като обсъди доводите на страните и прецени събраните по делото

доказателства, намира следното от фактическа страна:

Жалбоподателите са собственици на имот с площ от 563 кв. м., по приложени актове за собственост, а по графични данни и кадастрално установени граници с площ от 594 кв.м., за който е отреден ПИ 68134.1007.65 по КККР. Правото на собственост се установява от приложени по административната преписка: н.а. № 68, т. X, н.д. 1798/1956 г.; н.а. №137, т. XXX, н.д. 5412/1975 г. и н.а. № 189, т. XXXII, н.д. 6205/1993 г. Собствеността е придобита по правоприемство и договори за дарение между жалбоподателите.

С н.а. 108, т. I, н.д.108/2002 г.за собственост на недвижим имот по давност, жалбоподателите се легитимират и като собственици на постройка – едноетажна жилищна сграда ЗП 38 кв.м. и лятна кухня и баня с площ от 14 кв.м., построени през 1980 г. в имот с площ от 590 кв.м., нанесен в к.л. 570 с пл. № 38.

От представените писмени доказателства се установява, че производството по отчуждаване ПИ с идентификатор № 68134.1007.65 (незастроен) , попадащ в улична регулация и в обхвата на обект: ""Изграждане на [улица]в участъка от [улица]до [улица]– поетапно", съгласно действащ улично-регулационен план на м. "К. вада" и м. "Ю. парк" – IV ч., утвърден с Решение № 45 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС и Решение № 147 по Протокол № 40/18.07.2002 г. за поправка на ЯФГ на СОС и м. "Ю. парк", одобрен със заповед № 209/30.06.1970 г. на Председателя на ИК на СГНС, предвиждащ изграждане на обект публична общинска собственост за задоволяване на общинска нужда. С писмо изх. № СОА20-ТД26-8889/18.09.2020 г., е възложено от кмета на СО изготвянето на оценка за определяне на размера на равностойно парично обезщетение на осн. чл. 22 от ЗОБС. През м. ноември 2020 г. е изготвен Доклад за оценка от независим лицензиран оценител на недвижими имоти, като съобразно нея, пазарната стойност на равностойно парично обезщетение на процесния имот с идентификатор 68134.1007.65 по КККР, с площ 594 кв. м., подлежащ на отчуждаване е 111588,84 лева. Посочено е, че от попадащата в имота сграда с идентификатор № 68134.1007.65. 1, попада в отчуждаемата част, но тъй като не са представени строителни книжа и същата не се оценява, и съгласно чл. 22, ал. 14 от ЗОБС не се дължи обезщетение.

По делото е назначена и изслушана съдебно техническа и оценителна експертиза /СТОЕ/, неоспорена от жалбоподателите. От СТОЕ е видно, че действащият към момента план, въз основа на който се извършва отчуждаването, е ПУП, одобрен с Решение № 45 по Протокол № 24 от 30.03.2001 г. на СОС и решение № 147 по Протокол № 40 от 18.07.2002 г. на СОС за поправка на ОФГ. По този ПУП, отчуждаваната част от имота, целия, попада в отреждане за разширение на [улица]. До влизане в сила на този регулационен план, въз основа на който се извършва отчуждаването, за имота няма влязъл в сила и/или приложен предходен регулационен план. За процесния имот по предходен ПУП от 1970 г., имотът попада в терен с обществено отреждане, но този план не е приложен. Съгласно ОУП на С. , приет с Решение № 697 от Протокол № 51/19.11.2009 г. и Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет, имот с идентификатор 68134.1007.228 попада в устройствени зони "Тти" (терени за транспортна инфраструктура – улици, пътища, летища) и "ЗП" (зона за градски паркове и градини). От направения оглед на имота, от експерта се установява, че към момента същият се ползва като жилищен имот, като в имота е налична едноетажна сграда, с извършено строителство през 1980 г., в която живеят жалбоподателите. В тази връзка, СТОЕ счита, че имот с проектен идентификатор

68134.1007.65 с площ от 594 кв. м., за който до влизането в сила на регулационния план през 2001 г., по който се извършва отчуждаването, не е бил приложен регулационен план, следва да бъде оценяван като имот за жилищно застрояване в зона Жм1 или Жм2. От направените от СТОЕ проверки за ценовата зона по ЗМДТ, в която попада отчуждаваният имот, се установява, че същият попада в трета ценова зона. Размерът на равностойното парично обезщетение е изчислен в два варианта. Според Вариант 1 /А/, пазарната оценка за отчуждавания ПИ с проектен идентификатор 68134.1007.65 е определена в размер на 87044,79 лв. По искане на представляващи жалбоподателите на тази оценка в с.з., при условие на евентуалност се прави корекция, като се предлага по същия вариант на заключението, алтернативна оценка от 124953,84 лв. При този вариант е направено изчисление с аналози без показатели на застрояване. Според Вариант 2 /Б/, пазарната оценка за ПИ с проектен идентификатор 68134.1007.65 е определена в размер на 238086 лв. При този вариант като пазарни аналози са използвани сделки за имоти, попадащи в зона Жм – нискоетажно жилищно застрояване, съответстващо на установения траен начин на ползване на отчуждения имот. В допълнение вещото лице е изчислило стойността на установените в имота подобрения – 37828,72 лв. /изградени ограда от метални колове, гофрирана ламарина, метални декоративни пана и мрежа, бетонови пътеки и площадки, кладенец, септична яма, водомерна шахта метални конструкции за подпори на асми и трайни насаждения/, които според вещото лице попадат в обхвата на чл. 151 от ЗУТ и за които не се изисква разрешение за строеж. При разбивката на подобренията, вещото лице е посочило, че това са: ограда по северната граница – метални колове и телена мрежа – 266 лв., ограда по западна и южна граници – метални колове и гофрирана ламарина – 905 лв.; ограда по източната граница –метални колове и декоративни метални пана, декоративна метална входна врата – 405 лв.; декоративна метална конструкция за асма – 1471,68 лв.; бетонова настилка и пътеки с бетонова настилка , с доставка и полагане на на бетон около сградата – 1564 лв.; кладенец с бетонови пръстени с дълбочина 6 м. – 1344 лв.; водомерна шахта с капак – 180 лв.; септична яма – 330 лв.; трайни насаждения – овощни дървета и декоративни насаждения, общо – 19733,14 лв.

В СТОЕ е посочено, че в имота има навеси с по три стени с площ 60 кв.м. – 4985,28 лв. и лятна кухня обслужваща жилищната сграда – 6644,74 лв. в СТОЕ е включена и стойност на жилищната сграда с площ 38 кв.м. - 22612,46 лв. при определяне стойността на подобренията, СТОЕ отчита амортизационни отчисления. От анализа на документите, вещото лице е установило, изградената жилищна сграда, както и обслужващата сградата лятна кухня попадат в отчуждавания имот, постройките са без строителни книжа и издадено удостоверение за търпимост, строежите са извършени към 1980 г. От застрояването на имота около 1980 г. до момента, имотът се ползва като жилищен имот. В тази връзка СТОЕ приравнява отреждането на имота преди одобряване на действащия регулационен план на зона за нискоетажно жилищно застрояване и плътност на застрояване 420-30 %.

По допустимостта на жалбата: жалбата е в срока по чл. 27, ал. 1 от ЗОБС и чл. 149, ал. 1 от АПК, от легитимирани лица по чл. 147, ал. 1 от АПК и срещу подлежащ на оспорване административен акт, поради което е процесуално ДОПУСТИМА.

Жалбата е ОСНОВАТЕЛНА по следните правни съображения:

В обстоятелствената част на оспорваната заповед, административен орган отбелязва, че имот 68134.1007.65 е застроен и с площ от 594 кв.метра. От приложените скици, се

установява, че в КККР като собственици на имот 68134.1007.65 са вписани жалбоподателите. При преценка на актовете за собственост, легитимиращи жалбоподателите като собственици на имота данните за квадратурата са различни – между 563 и 594 кв.метра. Съдът приема, че имотът е с площ от 594 кв. метра, като в подкрепа на този извод е и кредитираното заключение на назначената съдебно техническа и оценителна експертиза и графичното отразяване на имота в заключението. Административният орган в частта на заповедта, с която се разпределя обезщетението за отчуждения имот без относими доказателства и без мотиви сочи собственик на 31 кв.м., реална част, неустановен собственик. В тази част заповедта е необоснована и незаконосъобразна. Безспорни са границите на имота, трайно установени за площ от 594 кв.метра. Безспорно е, че имота е в съсобственост при равни части за всеки от жалбоподателите. Незаконосъобразно се сочи и неустановен собственик, какъвто в тази площ и граници на имота не може да има. В тази част оспорванат заповед се отменя като незаконосъобразна.

Съдът намира, че оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган – Кмета на СО, в съответствие с разпоредбата на чл. 25, ал. 2 от ЗОБС и в предвидената от чл. 59 от АПК форма и съдържание, като в хода на административното производство не са допуснати съществени процесуални нарушения. Размерът на равностойното парично обезщетение е определен с оценка на независим оценител м. ноември 2020 г., а оспорената заповед е издадена на 13.02.2021 г., т. е. в рамките на 3-месечния срок по чл. 22, ал. 10 от ЗОБС.

Оценката на имот, предмет на отчуждаване, е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материално-правните предпоставки за издаването на административния акт в частта относно размера на обезщетението. Съгласно чл. 22, ал. 5 от ЗОБС, размерът на равностойното парично обезщетение за имотите, предвидени за отчуждаване, се определя съобразно конкретното им предназначение, което са имали преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл. 21, ал. 1 и въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот. Съобразно нормата на чл. 22, ал. 8 от ЗОБС, размерът на равностойното парично обезщетение по чл. 22, ал. 5 за поземлени имоти, включени в обхвата на урбанизирана територия съобразно действащия общ устройствен план, които не са урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план, се определя като за имоти без предвидено застрояване и се съобразява с установения траен начин на фактическото им ползване. Съобразно цитираните разпоредби, определяне на "равностойно парично обезщетение" по реда на чл. 22, ал. 5 от ЗОС и § 1, т. 1, 2 и 3 от ДР на ЗОС чрез пазарни аналози, като такива могат да служат само сделки с имоти, отговарящи на следните характеристики: 1. възмездни сделки /покупко-продажба, замяна, учредяване на вещни права или прехвърляне на собственост срещу задължение за строителство, ипотека и др. /, като поне една от страните по тях да е търговец; 2. сделките да се отнасят за имоти в близост до отчуждавания, т. е. да попадат в една и съща ценова зона /за урбанизираните територии/; 3. да са сключени в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката и да са вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота; 4. имотът, предмет на сделката, да е с устройствен статут и предназначение, съответстващ на този, който има отчуждаваният имот, но преди влизането в сила на ПУП, по който се прави

отчуждаването. В настоящия случай е налице несъответствие между равностойното парично обезщетение, определено от административния орган, и определената стойност от приетата по делото СТОЕ. Лицензираният оценител неправилно е определял размер на равностойно парично обезщетение, като е анализирал сделки с имоти, попадащи в зона Тти - без параметри на застрояване. В процесния случай следва да се приеме, както от представените доказателства, така и от заключението на вещото лице, че за имота няма приложен предходен регулационен план, т. е. имотът е бил неурегулиран и планът, по който се извършва отчуждаването, се явява първа регулация за имота. Оттук следва, че в случая е налице хипотезата на чл. 22, ал. 8 от ЗОС, съгласно която размерът на равностойното парично обезщетение по ал. 5 за поземлени имоти, включени в обхвата на урбанизирана територия съобразно действащия общ устройствен план, които не са урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план, се определя като за имоти без предвидено застрояване и се съобразява с установения траен начин на фактическото им ползване. При изготвяне на СТОЕ, вещото лице правилно се е позовало на чл. 22, ал. 8 от ЗОС, като е изследвало трайния начин на фактическото ползване на имота. При извършения оглед на място е установено, че имотът се ползва като застроено дворно място с жилищна сграда в обхвата на С., при ниско застрояване на района и съседни на отчуждавания имоти. От застрояването на имота - 1980 г. до момента, същият се ползва като жилищен имот. Следователно трайният начин на фактическо ползване на имота е за малкоетажно жилищно застрояване с ниска плътност, отговарящо на зоните по ОУП за малкоетажно застрояване, както и зона ТТи. Правилно вещото лице е приравнило отреждането на имота преди одобряването на ПУП по чл. 21, ал. 1 от ЗОС, на зона за нискоетажно жилищно застрояване с плътност на застрояване между 20-30 %. Неправилно имотът е оценен като не/застроен (без строителни книжа) имот в зона ТТи. Тук следва да се има предвид, че отчуждавания имот е индивидуализиран с отделен идентификатор, обособен с отделни граници, предвижданията и изследванията са за целия имот, като незаконосъобразно ответник не приема, че имота се ползва за жилищни нужди. Становището на гл.архитект на р-н Т., за неприложимост на процедура по издаване удостоверение за търпимост на жилищната сграда не се цени в това производство, предвид установени начин на ползване на имота. След като с ПУП по чл. 21, ал. 1 от ЗОС се предвижда изграждането на улична регулация, логично е, че имотите или частите от тях, засегнати от плана, винаги ще попадат в зона Тти, без параметри на застрояване. Но това отреждане е неотнормено при определяне на размера на равностойното парично обезщетение, което изрично е регламентирано в приложимите норми на ЗОС – чл. 22, ал. 5 и сл. По аргумент от чл. 22, ал. 8 от ЗОС следва да бъде съобразен и установения траен начин на фактическото ползване на имотите, които не са урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план. Допълнително включените от вещото лице, доказателства за възмездни сделки, представляващи годен пазарен аналог, са относими, съобразно трайно установения начин на ползване. Вариант Б от СТОЕ е изготвен въз основа именно на тези приложени и относими аналози за III-та ценова зона по Решение на СОС, за устройствена зона Жм по ОУП от 2009 г., с плътност 30%, К. 1, и максимална кота корниз 10 м. На база представените доказателства, следва да бъдат кредитирани заключенията на експерта, като в съответствие с посочената разпоредба на чл. 22, ал. 8 от ЗОС, равностойното парично обезщетение за процесния имот следва да се определи по Вариант Б от заключението на СТОЕ за

определяне на равностойно парично обезщетение, което възлиза на 400,82 лв. /кв. м. или 238086,06 лв., за ПИ 68134.1007.65 с площ от 594 кв.м. Към тази сума следва да бъде прибавена и стойността на подобренията, тъй като съгласно чл. 22, ал. 13 от ЗОС, обезщетение се дължи и за подобренията.

Вещото лице е посочило, че в имота са изградени ограда по северната граница – метални колове и телена мрежа – 266 лв., ограда по западна и южна граници – метални колове и гофрирана ламарина – 905 лв.; ограда по източната граница – метални колове и декоративни метални пана, декоративна метална входна врата – 405 лв.; декоративна метална конструкция за асма – 1471,68 лв.; бетонова настилка и пътеки с бетонова настилка, с доставка и полагане на бетон около сградата – 1564 лв.; кладенец с бетонови пръстени с дълбочина 6 м. – 1344 лв.; водомерна шахта с капак – 180 лв.; септична яма – 330 лв.; трайни насаждения – овощни дървета и декоративни насаждения, общо – 19733,14 лв. Според съда, изградените огради от метални колове гофрирани платна, декоративни платна, декоративна врата и телена мрежа, както и метални конструкции за асми, могат да бъдат отделени, поради което не представляват трайно прикрепени подобрения. Стойността на подобренията, които според съда следва да влязат в оценката са бетоновите настилки – пътеки и площадки, водомерна шахта, кладенец, септична яма оценени за 3418 лева. Оценката на трайните насаждения се определя в размер на 19 366,54 лева. Сочените в СТОЕ навеси на стойност 4985,28 лева, тъй като не са описани, дали са трайно прикрепени към сградата или са свободно стоящи не следва да влязат в предмета на оценка на подобренията. Общата стойност на подобренията, които са предмет на оценка е 29429,28 лева, включваща и стойността на лятната кухня 6644,74 лева, която е неразделна част от сградата. По отношение на сградата – безспорно се ползва като жилищна и е за задоволяване на жилищни нужди. Предвид годината на построяване, като условие за търпимост и начина на трайно ползване, стойността на същата следва да се приобщи към обезщетението, дължимо на жалбоподателите.

От заключението на вещото лице, което е имало за задача да отговори, дали в отчуждаваната част на имота попадат законни строежи, дали сградата има строителни книжа, била ли е допустима по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали към момента на изграждането ѝ или съгласно ЗУТ, както и да оцени сграда с проектен идентификатор № 68134.1007.65.1, става ясно: 1. че сградата е построена през 1980 г., представлява строеж по смисъла на § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ, като е без градоустройствен статут по действащия ПУП; 2. изградена без строителни книжа. При това положение, за жилищната сграда с проектен идентификатор № 68134.1007.65.1 следва да се определи обезщетение съобразно заключението на вещото лице. Съдът приема оценката по СТОЕ за жилищната сграда в размер на 22612,46 лева. В тази насока се изтъкват доводи, че същият представлява търпим строеж по смисъла на § 16, ал. 1 от ПР на ЗУТ и на основание § 16, ал. 4 от ПР на ЗУТ следва да бъде обект на оценка и обезщетяване. Вещото лице дава становище в констативената част, че имотът, като жилищна сграда представлява единствено жилище на неговия собственик, приема се да е търпим строеж, от годината на застрояване, поради което и следва да бъде оценена. В процесния случай от приетите и неоспорени писмени доказателства съдът приема, че следва да се определи равностойно парично обезщетение на жалбоподателите, съгласно заключението на СТОЕ в размер общо на 290 127,80 лева, или по 145 063,90 лева. за притежаваната от жалбоподателите по 1/2 идеална част.

Ето защо, с оглед изложените правни съображения, оспорената заповед № СОА21-РД40-52/ 13.02.2021 г. на кмета на СО за отчуждаване на поземлен имот по реда Глава III от ЗОБС се явява незаконосъобразна, постановена в противоречие с материалния закон и като такава следва да бъде отменена, а жалбата срещу нея да бъде уважена, като обезщетението бъде определено в съответствие с гореустановения действителен размер.

При този изход на спора, на основание чл. 143, ал. 1 от АПК и своевременно направеното искане от страна, на жалбоподателите следва да се присъдят направените разноски, съгласно приложен списък. Съдът намира, че следва да бъде уважено искането на представителя на ответника за прекомерност на претендирано адв. възнаграждение. По делото се претендира присъждане на разноски за адв. възнаграждение в размер на 4500 лева, което с оглед правната сложност и установената като правни резултати практика по такъв характер дела на АССГ, е несъразмерно високо. Делото е без материален интерес и дължимото възнаграждение следва да се определи по реда на чл. 8, ал. 3 от НАРЕДБА № 1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения в размер на 500 лева.

Воден от горното, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Заповед № СОА21-РД40-28 от 13.02.2021 г. на кмета на СО по жалбата на П. И. Ц. и Й. И. И. - Б., в ЧАСТТА, с която се определя обезщетение по отношение на неустановен собственик за 31 кв.метра от ПИ с идентификатор № 68134.1007.65 в размер на 5823,66 лв.

ОТМЕНЯ Заповед № СОА21-РД40-28 от 13.02.2021 г. на кмета на СО по жалбата на П. И. Ц. и Й. И. И. - Б., в ЧАСТТА, с която е определен размерът на дължимото парично обезщетение, като ОПРЕДЕЛЯ размера на паричното обезщетение общо в размер на 290 127, 80 /двеста и деветдесет хиляди сто двадесат и седем и 80 ст./лева, или разпределени по 145 063, 90 /сто четиридесет и пет хиляди и шестдесет и три и 90 ст./ лева, за П. И. Ц. и Й. И. И. - Б., съобразно притежаваната 1/2 идеална част, за всяка от тях.

ОСЪЖДА Столична община, ДА ЗАПЛАТИ на П. И. Ц. и Й. И. И. - Б., разноски в размер на 1320 /хиляда триста и двадесет/ лева

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

Съдия: