

РЕШЕНИЕ

№ 6752

гр. София, 17.11.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 52 състав,
в публично заседание на 10.11.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Силвия Димитрова

при участието на секретаря Албена Илиева, като разгледа дело номер **7384** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и сл. АПК, вр.чл.27 ЗОБС.

Образувано е на основание изпратена от Столична община постъпила жалба от [фирма], [населено място], депозирана чрез адв. Е. А. от ВАК срещу Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III от ЗОС №СОА21-РД40-8/12.02.2021 г. на Кмета на СО, поправена със Заповед №СОА21-РД40-70/26.04.2021 г. Заповедта е оспорена в частта, в която за собствените на дружеството 9/10 ид. части от поземлен имот /ПИ/ с проектен идентификатор 68134.10067.2677 /застроен/, с площ 905 кв.м. и сграда с идентификатор 68134.1007.290.1, с площ 270 кв.м съгласно скица-проект за изменение на КККР, представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.1007.290 по КККР, одобрени със заповед № РД-18-108/13.12.2016г. на ИД на АГКК, във връзка с реализацията 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., е определено парично обезщетение в размер на 153 011,97 лв. за съсобственика [фирма], [населено място], като в сумата на паричното обезщетение не е включена стойността на сграда с идентификатор 68134.1007.290.1 поради липса на строителни книжа. В жалбата са наведени доводи, че определеното парично обезщетение е крайно занижено, като не е включена стойността на изградената в имота сграда, за която има издадено разрешение за строеж. Претендира се изменение на заповедта в тази ѝ част и увеличаване стойността на обезщетението, както и присъждане на разноски.

Ответникът Кмета на Столична община, чрез процесуалния си представител юрисконсулт И. Ю. изразява становище за неоснователност на жалбата. Подробни съображения относно законосъобразността на оспорения акт и неоснователност на жалбата са изложени в представени писмени бележки.

По делото са събрани писмени доказателства. Приложено е заверено копие от образуваната преписка. Назначена е и приета съдебно-оценителна и съдебно-техническа експертиза.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, във връзка с доводите и твърденията на страните, приема за установено следното:

Не се спори по делото, а това се установява и от приложените към административната преписка доказателства, че оспорващото дружество е собственик на 9/10 ид. части от недвижим имот – празно дворно място с площ 1000 кв.м., съставляващо имот пл. №1227, попадащ в [улица], между о.т.13в-о.т.16, до кв. 3, по плана на [населено място], м. „К. вада“, а 13 кв.м попадат в УПИ II-113,1113 от кв.3, по плана на [населено място], м. „К. вада“, който имот представлява ПИ с идентификатор 68134.1007.290 по одобрената КККР, адрес на поземления имот: [населено място], район Т., [улица], трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване, на основание приложените към жалбата три нотариални акта.

Съгласно скица-проект №15-1154229/11.12.2020 г. на СГКК С. /л. 88/ имотът е нанесен в КККР с идентификатор 68134.1007.290 с площ 1000 кв.м., трайно предназначение на територията – урбанизирана, начин на трайно ползване – ниско застрояване /до 10 м/. В ПИ с идентификатор 68134.1007.290 е нанесена сграда с идентификатор 68134.1007.290.1, с площ 270 кв.м.

От скицата на л. 88 по делото се установява, че действащият ПУП предвижда отчуждаване на част от имота /ПИ с проектен идентификатор 68134.10067.2677/, попадаща изцяло в уличната регулация на [улица] между о.т. 13-о.т.357-о.т.16в.

На основание чл.25, ал.1 ЗОС от ответника е изготвено обявление до собствениците на поземлени имоти, отредени за улица – публична общинска собственост, за предстоящата процедура по отчуждаване, което е публикувано във в. „Труд, в. „24 часа“ и в. „Днес“. На 29.12.2020г. обявлението е поставено на информационното табло на Столична община и на район „Т.“ СО, за което са съставени съответните протоколи. Видно от обявлението, в него е включена информацията, изискваща се съгласно чл.25, ал.1 ЗОС - предназначение на имотите съобразно влезлия в сила, съответно одобрен подробен устройствен план по чл.21, ал.1; основание за отчуждаването; вид, местонахождение, размер и собственици на всеки от имотите, които следва да бъдат отчуждени; размерът на дължимото обезщетение.

Изготвена е скица-проект № 15-1154229/11.12.2020 г. за изменение на КККР за ПИ с проектен идентификатор 68134.1007.2677, видно от която същият е с площ 905 кв.м и представлява част от имота на жалбоподателя.

С писмо изх. № СОА20-ТД26-8889/18.09.2020 г. на ответника, в съответствие с разпоредбата на чл.22, ал.3 ЗОС и във връзка с провеждане на отчуждително производство по реда и при условията на Глава трета от ЗОС на части от поземлени имоти – частна собственост, попадащи в обхвата на обект: „Изграждане на [улица], в участъка от [улица] до [улица]– поетапно, район „Т.“, на [фирма] е възложено определянето на равностойно парично обезщетение по реда и условията на чл. 22, ал.

5 и сл. от ЗОС, вр. с §1 ДР ЗОС, на поземлени имоти, съгласно скици и скици-проекти за изменение на КККР – незастроени и застроени ПИ с посочени в писмото идентификатори и проектни идентификатори, предвидени за отчуждаване, вкл. процесния.

Видно от изготвената оценка за отчуждаваната реална част от ПИ с идентификатор 68134.1007.290, представляваща ПИ с проектен идентификатор 68134.1007.2677, е предложена сумата от 170013,30 лв., разпределена съобразно притежаваните идеални части от двамата съсобственика. В доклада на оценителя е посочено, че за определяне на пазарната стойност на равностойното парично обезщетение като аналози са използвани сделки с имоти, попадащи в строителна зона „Тти“ без параметри на застрояване. Сградата в имота не е оценена, тъй като за нея няма строителни книжа и е незаконна. Въз основа на изготвената експертна оценка от ответника е издадена оспорената в настоящото производство заповед.

За изясняване на спора от фактическа страна по делото е допусната и изслушана съдебно-техническа и оценителна експертиза. От заключението на вещото лице и обясненията, дадени в съдебно заседание, се установява следното: За ПИ с идентификатор 68134.1007.290 по КККР на р-н „Т.“ има влязъл в сила ПУП-ЧЗРКП за кв. 3 и 4, м. „К. вада“, одобрен със Заповед №РД-09-50-27/24.01.1997 г. на Главния архитект на С., потвърдена с Решение №85 по Протокол №56/06.08.2003г. на СОС. Квартал 3 и 4 са изключени от основната заповед (ПУП от 2001г.) на действащия кадастрален, улично-регулационен, застроителен и регулационен план на м. „К. вада“ и м. „Ю. парк - IVч.“, одобрени с решение №45 по Протокол №24 от 30.03.2001 г. на СОС, поправено с решение №147 по Протокол №40 от 18.07.2002 г. на СОС за ЯФГ. В заповедта е записано, че ПУП от 2001 г. е „без улици, контактни на квартали с одобрен КГКП по червени и сини линии, цифри и текст с корекции в зелен цвят и виолетов цвят“. ПУП от 2001 г. по отношение на уличната регулация на [улица]е идентичен на графичната част на ЧЗРКП за кв. 3 и 4, м. „К. вада“, одобрен със Заповед № РД-09-50-27/24.01.1997 г. на Главния архитект на С., потвърдена с Решение №85 по Протокол №56/06.08.2003 г. на СОС. Съгласно действащия ПУП-ЧЗРКП за кв. 3 и 4, м. „К. вада“, одобрен със Заповед №РД-09-50-27/24.01.1997 г. на Главния архитект на С., потвърдена с Решение №85 по Протокол №56/06.08.2003 г. на СОС, имот с проектен идентификатор 68134.1007.2677 по КККР, предмет на отчуждаване, попада изцяло в уличната регулация на [улица]между о.т. 16в-о.т. 357-о.т. 13.

Имот с идентификатор 68134.1007.290 по КККР е с площ от 1000 кв.м, от които: 905 кв.м попадат изцяло в уличната регулация на [улица]между о.т. 16в-о.т. 357-о.т. 13 и се засягат от предвиденото строителство на [улица]в участъка от ул. „Л. А.“ до ул. „Е. С.“, тази реална част от имота е обособена с проектен идентификатор 68134.1007.2677 съгласно скица – проект (л. 88 от делото) и е предмет на отчуждаване; 13 кв.м попадат в УПИ II-113,1113 и УПИ III-114 от кв.3, м. К. вада. Тази част от имот 68134.1007.290 не се отчуждава; 82 кв.м попадат в терен, предвиден за обществено мероприятие - отводнителен канал. Тази част от имот 68134.1007.290 също не се отчуждава.

Предназначението /отреждането/ на поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1007.2677, представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.1007.290 по КККР на р-н „Т.“, по действащия ПУП - ЧЗРКП за кв. 3 и 4, м. „К. вада“, одобрен със Заповед № РД-09-50-27/24.01.1997 г. на Главния архитект на С., потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003 г. на СОС, е за улична

регулация - новопредвиден участък от [улица].

Преди ПУП от 1997 г. е действал ПУП – 1970 г., съгласно който имотът попада в терен, отреден за плавателен канал. Преди 1970 г. няма друг подробен устройствен план.

Съгласно действащия ОУП на [населено място], приет с Решение № 697 по протокол №51/19.11.2009 г. и Решение №960/16.12.2009 г. на МС, имот с идентификатор 68134.1007.290 по КККР попада в следните устройствени зони: „Тти“ (терени за транспортна инфраструктура - улици, пътища, летища), която е без параметри на застрояване – отчуждаваната част – имот с проектен идентификатор 68134.1007.2677 с площ от 905 кв.м и част от ПИ с проектен идентификатор 68134.1007.290 с площ от ок. 82кв.м, която част е предвидена по ПУП за инженерна инфраструктура, и Смф1 (смесена многофункционална с занижени параметри) с показатели на застрояване плътност – 40 %, К. 2, минимална озеленена площ 40% и максимална кота корниз 26м - част от имот с проектен идентификатор 68134.1006.290 с площ ок. 13 кв.м.

В отчуждавания имот има изградена едноетажна сграда с идентификатор 68134.1007.290.1 с площ от 270 кв.м, която сграда представлява строеж по смисъла на §5, т. 38 от ЗУТ, същата е отразена в кадастралната основа на ПУП от 2001г. и за нея са представени следните строителни книжа: Разрешение за строеж № 2а от 09.01.1998 г., издадено на основание чл.56, ал.1 ЗТСУ /отм./ и чл.120, ал.4 ППЗТСУ /отм./ - временна постройка за склад и магазин за срок от 3 години и Протокол за определяне на строителна линия и ниво от 18.08.1999 г..

Стойността на сграда с идентификатор 68134.1007.290.1, определена по метода на направените разходи, с наложено овехтяване, е в размер на 123586 лева, без ДДС.

Сградата е допустима само като временен строеж по действащите подробни устройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършване на строителството или съгласно ЗУТ.

Имотът е ограден с прозирна телена ограда, за която не са представени строителни книжа. Оградата попадат в обхвата на чл.151 от ЗУТ, за които не се изисква разрешение за строеж. В част от дворното място има изградена бетонова настилка – 605 кв.м и видеонаблюдение. Стойността на подобренията в имота, с наложено овехтяване, е в размер на 2629,80 лв., без ДДС.

Размерът на равностойното парично обезщетение за ПИ с проектен идентификатор 68134.1007.2677 (застроен), с площ за отчуждаване 905 кв.м, е определен в два варианта – Вариант 1, при който като пазарни аналози са използвани сделки за имоти без параметри на застрояване, и Вариант 2, при който като пазарни аналози са използвани две сделки за имоти с отреждане нискоетажно застрояване – Жм. В тази устройствена зона е допустимо изграждането на търговско-складови бази, съответстващо на установения траен начин на ползване на отчуждавания имот.

По делото е представено влязло в сила съдебно решение №5588/06.10.2021 г., постановено по адм. д. №5357/2021 г. на АССГ. Видно от същото предмет на разглеждане по това дело е била същата заповед, но оспорена от другия съсобственик на имота. С това съдебно решение заповедта е изменена в частта относно определеното парично обезщетение за оспорилия съсобственик, като размерът му е увеличен на 48720,75 лева. Видно от мотивите на решението за да постанови този резултат съдът е приел, че с оглед установеното фактическо ползване на имота преди приемане на ПУП, въз основа на който е отчужден, а именно за нискоетажно жилищно застрояване (до 10 м), съответстващ на устройствена зона Жм с плътност на

застрояване 40%, правилно вещото лице по приетата СТЕ е приравнила отреждането на имота преди одобрение на действащия ПУП на зона с нискоетажно жилищно застрояване с платност на застрояване 40 %, вследствие на което е дала заключение за размера на обезщетението 48720, 75 лева за 1/10 част от същия.

При така установената фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи: Съгласно изричната разпоредба на чл.168, ал.1 АПК съдът не се ограничава само с обсъждане на основанията, посочени от оспорващия, а е длъжен, въз основа на представените от страните доказателства да провери законосъобразността на оспорения административен акт, на всички основания по чл.146 АПК, като съгласно ал.2 на същия член съдът обявява нищожността на акта, дори да липсва искане за това.

Жалбата е процесуално допустима, като подадена от надлежна страна, адресат на оспорения акт и в предвидения в разпоредбата на чл.27 ЗОБС срок.

Разгледана по същество, настоящият съдебен състав счита, че същата е частично ОСНОВАТЕЛНА.

Съдът счита, че Заповед №СОА21-РД40-8/12.02.2021 г. е издадена от компетентен административен орган – Кмета на Столична община, в кръга на правомощията му, съгласно чл.25, ал.2 ЗОБС. Следователно същата не е нищожна.

Спазена е и предвидената в закона форма. Заповедта съдържа реквизитите по чл.25, ал.2 от ЗОБС, включително основанието за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът и собственикът на имота, размерът на обезщетението, търговската банка, в която ще бъде внесено обезщетението по сметка на правоимащото лице и за началната дата, от която ще започне изплащането му.

Административното производство се е развило по реда на Глава III от ЗОС. С издаването на оспорената заповед Кмета на Столична община е упражнил правомощието си по чл.25, ал.2 ЗОС да издаде заповед за отчуждаване на недвижим имот във връзка с реализацията на обект – публична общинска собственост съгласно ПУП, одобрен с влязъл в сила административен акт.

Оспорената заповед е издадена в установената писмена форма. Същата е подробно мотивирана, като съобразно разпоредбата на чл.25, ал.2 ЗОБС са посочени основанието за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът на имота, размерът на обезщетението, търговската банка, в която се внася обезщетението, и датата, след която започва изплащане на обезщетението по сметката на правоимащите. 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.

Съдът намира, че в хода на проведеното отчуждително производство не са нарушени предвидените в ЗОБС административнопроизводствени правила. Кмета на общината е възложил определянето на равностойното парично обезщетение за предвидения за отчуждаване имот на оценители, отговарящи на изискванията на Закона за независимите оценители. Размерът на равностойното парично обезщетение е определен не по-рано от три месеца преди издаването на заповедта. Кмета на СО е изпълнил задължението си да публикува обявление, с което уведомява собствениците на имотите за предстоящото отчуждаване и копия от него е изпратил за публикуване

на посочените в разпоредбата на чл.25, ал.1 ЗОБС места. Съдържанието на обявлението отговаря на изискванията на чл.25, ал.1 ЗОБС. Заповедта е издадена не по-рано от един месец след публикуване на обявлението. Следователно не са налице основания за отмяна на оспорения акт по чл.146, т.2 и т.3 АПК.

Съгласно чл.21, ал.1 ЗОС 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 след предварително и равностойно парично обезщетение. При наличието на действащ ПУП, предвиждащ улица през отчуждавания имот, не може да се обсъжда налице ли е възможност за прокарването ѝ без да се засяга имота на жалбоподателя. При действащ ПУП, единствения начин за прокарване на улицата е този, предвиден в него.

Ал.2 на чл.21 ЗОБС уточнява кои точно имоти могат да се отчуждават за изграждането и експлоатацията на обектите по ал.1 от чл. 21 ЗОБС - тези, 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. Идеята на законодателя е, че отчуждаване за общински нужди се допуска само ако е налице влязъл в сила и действащ ПУП, който има предвиждане за изграждане на нов обект публична общинска собственост.

При това положение, съдът обосновава извод, че към датата на възлагане определянето на равностойното парично обезщетение, към датата на уведомяване на засегнатите собственици и към датата на издаване на процесната заповед е била налице основната материалноправна предпоставка на закона, а именно: действащ ПУП, който да предвижда, че имотът на жалбоподателите е предвиден за изграждането и реализирането обект - публична общинска собственост на територията на Столична община. С оглед изложеното процесната заповед в частта относно отчуждаването се явява законосъобразна.

Съгласно чл.22, ал.5 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. Според чл.22, ал.6 ЗОБС конкретното предназначение на поземлени имоти, урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план, е предназначението им, определено с предходния подробен устройствен план, действал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл.21, ал.1. Според ал.8 на същия текст 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.

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. От анализа на цитираните разпоредби следва, че за определяне на „равностойно парично обезщетение“ по реда на чл.22, ал.5 ЗОБС и §1, т.1, 2 и 3 от ДР на ЗОБС 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.

Настоящия решаващ състав приема, че при определяне на оценката на отчуждения имот, въз основа на която е издадена оспорената заповед, е допуснато нарушение на приложимите разпоредби на закона.

Съгласно заключението на СТОЕ за имота няма приложен предходен регулационен план, т.е. имотът е бил неурегулиран. Планът, по който се извършва отчуждаването, се явява първа регулация за имота. Следователно в случая е налице хипотезата на чл.22, ал.8 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.

В случая се установи от заключението на вещното лице, че в процесния имот е изградена търговско-складова база, поради което следва да се приеме, че

установеният траен начин на ползване на имота е за нискоетажно жилищно застрояване (до 10м), съответстващ на устройствена зона „Жм“ с плътност на застрояване 40%. Съдът приема, че правилно СТОЕ е приравнила отреждането на имота преди одобряване на действащия ПУП на зона с преобладаващо малкоетажно застрояване с плътност на застрояване 40%. Съгласно Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО зона Жм е устройствена зона с преобладаващо застрояване с височини до 10 м, каквото е и фактическото ползване на имота /за търговско-складово производство/. В тази връзка съдът намира, че следва да се съобрази и с представеното по делото съдебно решение, касаещо другия съсобственик на имота. Въпреки че със същото не е изменен размера на паричното обезщетение за целия имот, а само по отношение на обжалвания съсобственик, за да стигне до този резултат съдът е приел, че именно като такъв следва да се оцени имота. Следователно, с влязло в сила решение е установен начина на трайно ползване на имота преди приемане на действащия ПУП, като същото се установи и в настоящото производство. Доколкото се касае за един и същ имот, недопустимо би било размерът на равностойното парично обезщетение за него по отношение на различните съсобственици, оспорили заповедта в отделни производства, да се определя по различен начин при идентични установени факти в двете производства.

Съдът приема, че имотът, предмет на учредените договорни ипотечи, използвани от вещото лице като пазарни аналози във вариант 2 от заключението, отговаря на изискванията на ЗОС съобразно установения траен начин на ползване на имота – имотът е УПИ и попада в устройствена зона Жм.

Съдът не споделя и възражението на ответника, че сделките, използвани като пазарни аналози от вещото лице при изготвянето на Вариант 2 от заключението – нотариални актове за учредяване на договорна ипотека върху недвижим имоти, са видимо симулативни и нереално завишени, както и че не представляват годни пазарни аналози, тъй като не са сделки, сключени на свободен пазар, а обезпечават вземането на заложенния кредитор. Касае се за сделки, изповядани в нотариална форма и вписани в Службата по вписванията, като по делото няма данни да са обявени за нищожни на основание чл.26, ал.2, изр.1, предл. 5 от ЗЗД. Освен това, ипотеката изрично е включена сред сделките по §1, т.2 от ДР на ЗОС. Законът не прави разлика дали ипотеката обезпечават вземане или покупко-продажба на имот. В обобщение съдът приема, че Вариант 2 от заключението на СТОЕ отговаря на критериите по ЗОС за определяне на равностойно парично обезщетение, което възлиза на 436119,96 лв. за притежаваната от жалбоподателя 9/10 ид. част от имота.

По отношение на сграда с идентификатор 68134.1007.290.1 съдът намира следното:

За сградата е представено Разрешение за строеж № 2а/09.01.1998г., с което на основание чл. 56, ал. 1 от ЗТСУ /отм./ и чл. 120, ал. 4 от ППЗТСУ /отм./ е разрешено изграждането на временна едноетажна постройка – склад с магазин, като изрично е отбелязано, че постройката е със срок за ползване – 3 години. Съгласно чл. 120, ал. 4 от ППЗТСУ /отм., в редакцията към датата на издаване на разрешението за строеж/ „по изключение, във връзка с временни нужди главният архитект (инженер) на общината може да разрешава в незастроени терени да се изградят необходими временни постройки. Такива постройки могат да се изградят и в държавни, в общински и в чужди имоти със съгласие на съответния собственик, изразено в писмено заявление до службата при общината. В разрешението за строеж на временни постройки специално се отбелязва срокът на ползването им. След

изтичането на този срок или при заемане на терена за предвиденото по плана строителство временните постройки се събарят от ползвателя им, без да се заплащат“. В случая сградата представлява временен обект, за който е издадено Разрешение за строеж със срок на действие 3 години, който безспорно е изтекъл. Сградата няма постоянен градоустройствен статут, като по действащия ПУП попада в терен, отреден за транспортна инфраструктура – улица, а по предходния ПУП от 1970 попадат в терен, отреден за „плавателен канал“. Сградата не е търпима, тъй като не отговаря на предвижданията на действащия ПУП. Била е допустима единствено като временен обект на основание чл. 120, ал. 4 от ППЗТСУ /отм./. Срокът на действието на РС, съгласно чл. 120, ал. 4 от ППЗТСУ е бил указан на разрешението или до заемане на терена за предвиденото по плана строителство. След изтичането на този срок или при заемане на терена за предвиденото по плана строителство временните постройки се събарят от ползвателя им, без да се заплащат. Срокът на действие на разрешението за строеж безспорно е изтекъл, мероприятиято предстои да бъде реализирано, а събарянето на сградата следва да се извърши от нейния собственик за негова сметка, без същата да се заплаща. С оглед на горното, съдът намира, че правилно за сграда с идентификатор 68134.1007.290.1. не е определено обезщетение.

Съдът счита, че не следва да се определя парично обезщетение за констатираните и оценени от вещото лице подобренията в имота. Това е така, тъй като в жалбата не са изложени твърдения в тази насока, не е поискано и не са събирани доказателства относно извършени в имота и подлежащи на обезщетяване подобрения. Със заключението на вещото лице тези факти не могат да бъдат установявани, тъй като със заключението на вещото лице не се установяват факти, още повече за които липсват наведени в жалбата доводи, а съгласно чл. 195, ал.1 ГПК експертиза се назначава за изясняване на възникнали по делото въпроси, за които съдът не притежава специални знания. В случая тези въпроси са единствено по отношение на размера на оценките, не и по фактите. Предвид това и след като оспорващите не са изложили твърдения за наличие на извършени в имота подобрения, не са поискали събиране на доказателства в тази насока и не са доказали с относимите и допустими доказателствени средства, че такива има, то констатираните от вещото лице подобрения не подлежат на обезщетяване. Освен това и съгласно разпоредбата на чл.22, ал.13 и ал.14 ЗОБС след влизане в сила на подробния устройствен план законните строежи и другите подобрения, извършени от собственика на имота при условията и по реда на чл.49 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), се заплащат с по-малката стойност от стойността на направените разходи и увеличената стойност на имота, като не се дължи обезщетение за незаконни строежи в поземления имот - предмет на отчуждаване. Не се твърди от жалбоподателя и не са ангажирани доказателства оградата, оценена от вещото лице и попадаща в отчуждената част на имота, да е била изпълнена в съответствие с действащите към момента на извършването строителни правила и нормативи. Всъщност няма никакви данни относно момента на изграждането ѝ. Предвид на това същата, както и останалите подобрения в имота, описани и оценени от вещото лице, не могат да бъдат квалифицирана като законен строеж и съответно не подлежат на обезщетяване. Относно бетонната настилка в имота няма никакви данни относно момента на изграждането ѝ. Предвид това

не може да се направи извод, че същата е изградена преди приемането на ПУП, въз основа на който е извършено отчуждаването, следователно не подлежи на обезщетяване.

По изложените съображения съдът намира, че жалбата се явява частично основателна, поради което оспорената заповед следва да бъде изменена в частта, в която е определено паричното обезщетение за собствените на оспорващото дружество 9/10 ид. части от отчуждения имот, като същото се увеличи от 1530011,97 лева на 436119,96 лева.

При този изход на делото и на основание чл.143, ал.1 АПК основателно се явява своевременно направеното от процесуалния представител на оспорващия искане за присъждане на направените от него разноски. Видно от доказателствата по делото същите са в размер на 1350 лева, от които 50 лева внесена държавна такса, 400 лева възнаграждение на вещо лице по приетата експертиза и 900 лева адвокатско възнаграждение, платено в брой на 09.07.2021 г., видно от приложения договор за правна защита и съдействие, които суми Столична община следва да бъде осъдена да заплати. В тази връзка съдът приема за неоснователно възражението на процесуалния представител на ответника за прекомерност на адвокатското възнаграждение. Това е така, тъй като делото е с материален интерес над 5000 лева, а договореното възнаграждение е под предвидения в чл.8, ал.1, т.2 от Наредба №1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения размер.

Водим от гореизложеното и на основание чл.172, ал.2 АПК1 вр. чл.27, ал.6 ЗОБС, Административен съд - София-град, Второ отделение, 52 състав

Р Е Ш И :

ИЗМЕНЯ Заповед №СОА21-РД40-8/12.02.2021 г. на Кмета на Столична община, в частта, в която е определеното парично обезщетение за 9/10 ид.части от поземлен имот /ПИ/ с проектен идентификатор 68134.10067.2677 /застроен/, с площ 905 кв.м., представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.1007.290 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-108/13.12.2016 г. на ИД на АГКК, собственост на [фирма], [населено място], като **УВЕЛИЧАВА** размера на равностойното парично обезщетение от 1530011,97 лева /сто петдесет и три хиляди и единадесет лева и 97 ст./ **на 436119,96 лева** /четиристотин тридесет и шест хиляди сто и деветнадесет лева и 96 ст./

ОСЪЖДА Столична община да заплати на [фирма], [населено място] сумата 1350 /хиляда триста и петсесет/, представляваща разноски по делото.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване на основание чл.27, ал.6 ЗОБС.

СЪДИЯ: