

РЕШЕНИЕ

№ 1040

гр. София, 19.02.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 27 състав,
в публично заседание на 08.12.2020 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Цветанка Паунова

при участието на секретаря Цветанка Митакева, като разгледа дело номер **9283** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145-178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК) във връзка с чл. 27, ал. 1 от Закона за общинската собственост (ЗОС).

Образувано е по жалби, подадени от С. С. М. и С. Р. М., чрез пълномощник адв. С., и С. С. К., чрез пълномощник адв. С., против заповед № СОА20-РД40-60/13.08.2020г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава ПИ с проектен идентификатор 68134.2822.2694 /застроен/, с площ 36 кв.м; сграда с проектен идентификатор 68134.2822.2695.4, с площ 22 кв.м; сграда с проектен идентификатор 68134.2822.2695.6, с площ 25 кв.м и сграда с проектен идентификатор 68134.2822.2695.3, с площ 19 кв.м и ПИ с проектен идентификатор 68134.2822.2779 /застроен/, с площ 3 кв.м; сграда с проектен идентификатор 68134.2822.2695.5, с площ 6 кв.м и сграда с проектен идентификатор 68134.2822.2695.7, с площ 2 кв.м, представляващи реална част от ПИ с идентификатор 68134.2822.740 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011г. на изпълнителния директор на АГКК, във връзка с реализацията на обект: „Инженерна инфраструктура и вътрешноквартална ВиК мрежа на[жк], район „В.“ – I етап – [улица], съгласно действащ регулационен план на м. „М. предградие“, одобрен със Заповед № РД-09-50-337/23.06.1997г. на главния архитект на С. и Заповед № РД-09-50-414/23.07.1998г. на главния архитект на С. – за ОФГ, потвърдено с Решение № 85 по Протокол № 56 от 06.08.2003г. на СОС, предвиждащ изграждане на обект публична общинска собственост.

Заповедта се обжалва в частта, в която за ПИ с проектен идентификатор 68134.2822.2694 /застроен/, с площ 36 кв.м, и ПИ с проектен идентификатор 68134.2822.2779 /застроен/, с площ 3 кв.м, представляващи реална част от ПИ с идентификатор 68134.2822.740, е определена сума на парично обезщетение в размер на 993,94 лв. на собствениците С. С. М. и С. С. К., разпределени съобразно притежаваните от тях идеални части, както и в частта, в която сгради с проектни идентификатори 68134.2822.2695.4; 68134.2822.2695.6, 68134.2822.2695.3; 68134.2822.2695.5 и 68134.2822.2695.7 не са оценени, тъй като за тях не са представени строителни книжа.

Наведени са доводи, че определената сума на паричното обезщетение е крайно занижена, както и че не е взета предвид стойността на засегнатите от отчуждаването постройки. Искане за изменение на заповедта, като се увеличи стойността на обезщетението за отчуждаваните части от имота, както и се определи обезщетение за засегнатите постройки.

Ответникът – кметът на Столична община, чрез процесуален представител юрк. Л., оспорва жалбите. Моли да не се кредитира заключението на СОЕ, в частта за сгради с проектни идентификатори 68134.2822.2695.5 и 68134.2822.2695.7, тъй като същите са незаконни строежи.

Административен съд София-град, като прецени събраните по делото доказателства и доводите на страните, намира за установено следното:

По силата на Нотариален акт за собственост върху недвижим имот на основание наследство и делба /№ 152, том I, рег. № 3929, дело № 128/2012г./ жалбоподателят С. С. М. се легитимира като собственик на 7/8 идеални части от ПИ с идентификатор 68134.2822.740 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011г. на ИД на АГКК, находящ се в [населено място], район В., [улица], с площ от 362 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно застрояване: ниско застрояване /до 10 м/, а С. С. М. и С. Р. М. се легитимират като собственици на сгради в ПИ с идентификатор 68134.2822.740, а именно жилищна сграда с идентификатор 68134.2822.740.1 заедно с принадлежащите към тази сграда дворна тоалетна с идентификатор 68134.2822.740.7, със застроена площ 2 кв.м, предназначение: постройка на допълващото застрояване; барака с идентификатор 68134.2822.740.2, със застроена площ 37 кв.м, предназначение: постройка на допълващото застрояване; кочина с идентификатор 68134.2822.740.5, с площ 6 кв.м, предназначение: постройка на допълващото застрояване и гараж с идентификатор 68134.2822.740.4, с площ от 22 кв.м по скица, а по документ за собственост с площ от 23.52 кв.м, предназначение: хангар, депо, гараж.

По силата на решение от 11.05.2007г. по гр.д. № 4229/2006г. на СГС, вписано в книгите за вписване от 15.04.2009г., том IV, № 187, вх. рег. № 14171, жалбоподателката С. С. К. се легитимира като собственик на недвижим имот: гараж, долепен до гаража в югозападния ъгъл, със застроен площ 20.16 кв.м заедно с принадлежащите му 8.8 % ид. части от правото на строеж върху дворно място, общинска собственост, намиращо се в [населено място], [улица], представляващо имот пл. № 740, с площ по скица 365 кв.м, а измерена на място 348 кв.м, включен в УПИ Х-738, 740, целият с площ 600 кв.м, от кв. 45 по плана на [населено място],[жк], както и гараж, намиращ се в югоизточния ъгъл на същото дворно място, със застроена площ 24.28 кв.м, заедно с принадлежащите му 106% ид. части от правото на строеж върху същото дворно място.

Съгласно договор за продажба на недвижим имот – частна общинска собственост, сключен на 26.06.2001г., Столична община е продала на С. С. К. 1/8 идеална част от недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ 318/606 идеални части от УПИ, съставляващ парцел X-738, 740, кв. 45, м. „М. предградие“, по плана на район „В.“, одобрен със заповед № РД-09-50-337/23.06.1997г., целият парцел с площ от 606 кв.м.

С оспорената заповед се отчуждават ПИ с проектен идентификатор 68134.2822.2694 /застроен/, с площ 36 кв.м; сграда с проектен идентификатор 68134.2822.2695.4, с площ 22 кв.м; сграда с проектен идентификатор 68134.2822.2695.6, с площ 25 кв.м и сграда с проектен идентификатор 68134.2822.2695.3, с площ 19 кв.м, както и ПИ с проектен идентификатор 68134.2822.2779 /застроен/, с площ 3 кв.м; сграда с проектен идентификатор 68134.2822.2695.5, с площ 6 кв.м и сграда с проектен идентификатор 68134.2822.2695.7, с площ 2 кв.м, представляващи реална част от ПИ с идентификатор 68134.2822.740 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011г. на изпълнителния директор на АГКК, във връзка с реализацията на обект: „Инженерна инфраструктура и вътрешноквартална ВиК мрежа на[жк], район „В.“ – I етап – [улица], съгласно действащ регулационен план на м. „М. предградие“, одобрен със Заповед № РД-09-50-337/23.06.1997г. на главния архитект на С. и Заповед № РД-09-50-414/23.07.1998г. на главния архитект на С. – за ОФГ, потвърдено с Решение № 85 по Протокол № 56 от 06.08.2003г. на СОС, предвиждащ изграждане на обект публична общинска собственост.

За ПИ с проектен идентификатор 68134.2822.2694 /застроен/, с площ 36 кв.м, и ПИ с проектен идентификатор 68134.2822.2779 /застроен/, с площ 3 кв.м, представляващи реална част от ПИ с идентификатор 68134.2822.740, е определена сума на парично обезщетение в размер на 993,94 лв. на собствениците С. С. М. и С. С. К., разпределени съобразно притежаваните идеални части. Сгради с проектни идентификатори 68134.2822.2695.4; 68134.2822.2695.6, 68134.2822.2695.3; 68134.2822.2695.5 и 68134.2822.2695.7 не са оценени, тъй като за тях не са представени строителни книжа. Размерът на паричното обезщетение е определен въз основа на изготвена експертна оценка от лицензиран оценител, възложена с възлагателно писмо изх. № СИС18-ППОО-12(90)/02.03.2020г. на кмета на Столична община. В експертната оценка е посочено, че ПИ с проектни идентификатори 68134.2822.2694 и 68134.2822.2779 са застроени. Съгласно ПУП-ЗРП на м. „М. предградие“, одобрен със Заповед № РД-09-50-337/23.06.1997г. и Заповед № РД-09-50-414/23.07.1998г., имот с идентификатор 68134.2822.740 попада в зона „Жс“ – жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване. Съгласно предходен регулационен план – РП, одобрен със Заповед № РД-50-09-155/07.05.1990г. на главен архитект на С., имотът попада в устройствена зона „Жс“ – жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване. Съгласно ОУП на Столична община, приет с решение № 697 по протокол № 51/19.11.2009г. на СОС и решение № 960/16.12.2009г. на МС, имотът попада в устройствена зона „Жс“ – жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване. Имотът попада в пета ценова зона.

Размерът на равностойното парично обезщетение е определен по реда на чл. 22, ал. 5 от ЗОС вр. § 1 от ДР на ЗОС. Лицензираният оценител е използвал т.нар. сравнителен /аналогов/ метод, като за пазарни аналози са търсени вписани сделки с недвижими имоти, находящи се в пета ценова зона, които попадат в устройствена зона „Жс“ /“Жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване“/ в съответствие с

предходното отреждане – /предходен РП, одобрен със Заповед № РД-50-09-155/07.05.1990г./, в относимия 1-годишен период от датата на възлагане на оценката, поне една от страните по които да е юридическо лице – търговец и сравнимите аналози да са с еднакъв характер на застрояване, при които разликата в максималната плътност на застрояване да е не повече от 5%. При анализ на предоставените от Службата по вписванията 103 бр. вписани сделки с недвижими имоти за периода 02.03.2019г.-02.03.2020г. лицензияният оценител е установил, че същите не отговарят на критериите по ЗОС за избор на аналози, поради което е определил равностойно парично обезщетение съобразно чл. 22, ал. 12 от ЗОС – по данъчната оценка на имота.

При този метод на оценка предложеното равностойно парично обезщетение за ПИ с проектен идентификатор 68134.2822.2779 /3 кв.м/ е 64.08 лв., а за ПИ с проектен идентификатор 68134.2822.2694 /36 кв.м/ е 768,96 лв. Пазарната оценка на подобренията в имота /ограда/ е определена на 160.90 лв. Общата сума на обезщетението възлиза на 993.94 лв., разпределена между двамата съсобственика съобразно притежаваните от тях идеални части - С. С. М. – 7/8 ид.ч. – 869,70 лв.; С. С. К. – 1/8 ид.ч. – 124,24 лв. В експертната оценка не е изследван въпроса за наличието на постройки в отчуждаваните части от имота.

По искане на жалбоподателите по делото е допусната и изслушана съдебно-оценителна експертиза, от която се установява следното:

По действащия ПУП /ЗРКП на м. “М. предградие“, одобрен със Заповед № РД-09-50-337/23.06.1997г. на главния архитект на С. и Заповед № РД-09-50-414/23.07.1998г. на главния архитект на С. – за ОФГ, потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на СОС/ реалните части от ПИ с идентификатор 68134.2822.740, предмет на отчуждаване, попадат в терен, отграден за уличната регулация.

Преди влизане в сила на ПУП, с който е предвидено мероприятието, за което се отчуждават имотите, е действал стар ЗРКП на м. НПЗ “М. предградие“, одобрен със Заповед № РД-50-09-155/07.05.1990г. на главния архитект на С.. Съгласно ПУП от 1990г. имотът на жалбоподателите съставлява имот пл. № 740 с площ от 347 кв.м, от които 101 кв.м. попадат в новопроектирана улица, а 246 кв.м - в УПИ I за О. и КОО от кв. 10, м. НПЗ “М. предградие“, като имотите, предмет на отчуждаване, са със следното отреждане: ПИ с проектен идентификатор 68134.2822.2694 (застроен) попада частично в новопроектирана [улица].т. 47 (ок. 12 кв.м) и частично в УПИ I - за О. и КОО от кв. 10, м. НПЗ “М. предградие“ (ок. 24 кв.м); ПИ с проектен идентификатор 68134.2822.2779 (застроен) попада в УПИ I - за О. и КОО от кв. 10, м. НПЗ “М. предградие“.

Имот с пл. № 740 е отреден за обществено мероприятие. Регулацията от 1990г. не е приложена.

Преди това е действал стар Регулационен план на м. “М. предградие“, одобрен със заповед № 2902/09.06.1956г. Съгласно ПУП от 1956г. ПИ с идентификатор 68134.2822.740 е идентичен с УПИ XI-413 от кв. 56, който е с площ от 351 кв.м. Поземлен имот с пл. № 413, к.л. 195 от стар кадастрален план, емисия - около 1956г., е с площ от 492кв.м.

Установеният траен начин на фактическо ползване на имот с идентификатор 68134.2822.740 е за нискоетажно жилищно застрояване (до 10м).

Съгласно ОУП на [населено място], приет с Решение № 697 по Протокол №

51/19.11.2009г. и Решение № 960/16.12.2009г. на Министерски съвет, поземлен имот с проектен идентификатор 68134.2822.2694 (застроен) с площ от 36 кв.м и поземлен имот с проектен идентификатор 68134.2822.2779 (застроен) с площ от 3 кв.м, предмет на отчуждаване, попадат в устройствена зона „Жс“ (жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване), която е с параметри на застрояване: Плътност 50%, К. 2,3; максимална кота корниз 15м за жилищни сгради и 20м за обществени сгради. (

Размерът на равностойното парично обезщетение е определен по реда на чл. 22, ал. 7 от ЗОС вр. § 1 от ДР на ЗОС. Вещото лице се е позовало на следните критерии по ЗОС: 1.) местоположение - една и съща ценова зона - V-та ценова зона, съгласно зонирването, одобрено с Решение № 2 по Протокол № 44/98г. на СОС по ЗМДТ, в урбанизирана територия; 2.) предходно отреждане съобразно с чл. 22, ал. 7 от ЗОС – урегулиран поземлен имот. Преди отреждането за обществено мероприятие по ПУП от 1997г. и 1990г. имотът е бил самостоятелен УПИ, поради което предназначението, характерът на застрояване и показателите на застрояване на оценявания имот са съобразени с установения траен начин на фактическо ползване, а именно: за нискоетажно жилищно застрояване, което съответства на показателите на застрояване за устройствени зони „Жм“, „Жм2“, „Жм3“ по действащия ОУП. Съгласно действащия ОУП имотът попада в устройствена зона „Жс“ - жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване – 50%, К. - 2,3, минимална озеленена площ 35%, максимална кота корниз 15м; 3.) сделки, вписани в СВ в периода от 02.03.2019г. до 02.03.2020г.; 4.) поне една от страните да е юридическо лице - търговец; 5.) разликата в стойностите на имотите да е не повече от 10%; 6.) сравнимите аналози да са с еднакъв характер на застрояване, при които разликата в максималната плътност на застрояване е не повече от 5 %.

Стойността на земята е определена по сравнителния метод. Службата по вписванията С. е предоставила данни за 115 бр. вписани сделки /аналози/ в периода 02.03.2019г.-02.03.2020г., описани в табличен вид в Приложение № 1 към СТОЕ. След направен анализ на предоставените аналози вещото лице е установило, че нито една от сделките не отговаря на критериите по чл. 22, ал. 5-12 и § 1 от ДР на ЗОС.

Съгласно приложеното по делото Удостоверение за данъчна оценка /л. 142/ ПИ с идентификатор 68134.2822.740, представлява земя с площ 271,25 кв.м, чиято данъчна оценка е в размер на 5792,80лв., т.е. 21,36 лв./за 1кв.м. Стойността на земята, предмет на отчуждаване, определена по ЗМДТ: за ПИ с проектен идентификатор 68134.2822.2694 : $36 \times 21,36 \text{ лв./м}^2 = 768,96 \text{ лв.}$; за ПИ с проектен идентификатор 68134.2822.2779: $3 \times 21,36 \text{ лв./м}^2 = 64,08 \text{ лв.}$ Общо стойността на обезщетението за отчуждаваните имоти е 833.04 лв., разпределени, както следва: за С. С. М. – 728.91 лв. /7/8 ид.ч./ и за С. С. К. – 104.13 лв. /1/8 ид.ч./.

В отчуждавания терен са налични следните подобрения, собственост на С. С. М. и С. Р. М.:

Постройки на допълващо застрояване: сграда с проектен идентификатор 68134.2822.2695.4 с площ от 22 кв.м, с предназначение ГАРАЖ. За гаража има издаден разрешителен билет № 249/13.03.1974г. и същият е описан в Нотариален акт № 152, том I, рег. № 3929, дело № 128 от 2012г. като сграда с идентификатор 68134.2822.740.4 с площ от 23,52кв.м. Съгласно одобрените строителни книжа гаражът е със застроена площ от 19,56 кв.м.; сграда с проектен идентификатор 68134.2822.2695.5 с площ от 6 кв.м, с предназначение КОЧИНА, описана в

Нотариален акт № 152, том I, рег. № 3929, дело № 128 от 2012г. като сграда с идентификатор 68134.2822.740.5 с площ от 6 кв.м. За кочината не са открити строителни книжа; сграда с проектен идентификатор 68134.2822.2695.7 с площ от 2 кв.м, с предназначение ДВОРНА ТОАЛЕТНА, описана в Нотариален акт № 152, том I, рег. № 3929, дело № 128 от 2012г. като сграда с идентификатор 68134.2822.740.7 с площ от 2 кв.м. За дворната тоалетна не са открити строителни книжа.

Дворни подобрения - ограда, насаждения, бетонова настилка.

В отчуждавания терен са налични следните подобрения, собственост на С. С. К.:

Постройки на допълващо застрояване: сграда с проектен идентификатор 68134.2822.2695.3 с площ от 19 кв.м, с предназначение ГАРАЖ. За гаража има издаден разрешителен билет № 249/13.03.1974г. и същият е описан в Решение от 11.05.2007г. по гр.д. № 4229/2006г. на СГС, като гараж с площ от 20,16 кв.м. Съгласно одобрените строителни книжа гаражът е със застроена площ от 19,50 кв.м; сграда с проектен идентификатор 68134.2822.2695.6 с площ от 25 кв.м, с предназначение ГАРАЖ. За гаража има издаден разрешителен билет № 249/13.03.1974г. и същият е описан в Решение от 11.05.2007г. по гр.д. № 4229/2006г. на СГС, като гараж с площ от 24,28 кв.м. Съгласно одобрените строителни книжа гаражът е със застроена площ от 19,95 кв.м.

Гаражите са построени 1974г., същите са изградени върху ивични стоманобетонени основи и носеща стоманобетонена конструкция и стени от тухлена зидария. Съгласно писмо на район „В.“ (л. 222) гаражите са законно построени на основание одобрени строителни книжа през 1974г. с разрешителен билет № 249/13.03.1974г.

Гаражите представляват допълващо застрояване (обекти по чл. 147 от ЗУТ) и са оценени по вещния метод с наложено овехтяване, както следва: сграда с проектен идентификатор 68134.2822.2695.3, с площ от 19 кв.м, с предназначение ГАРАЖ – 6795 лв. без ДДС; сграда с проектен идентификатор 68134.2822.2695.6, с площ от 25 кв.м, с предназначение ГАРАЖ – 8940 лв. без ДДС; сграда с проектен идентификатор 68134.2822.2695.4, с площ от 22 кв.м, с предназначение ГАРАЖ – 8089 лв. без ДДС.

Допълващо застрояване – дворна тоалетна и кочина. Последните не са отразени в кадастралната основа /ситуирани по източната имотна граница на имота/. Двете постройки имат характеристиките на строеж по смисъла на § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ, но за тях няма издадени строителни книжа и разрешение за строеж, т.е. същите са незаконни. По данни на собствениците постройките са изградени през 1975г. И двете не могат да се приемат за търпими строежи по смисъла на § 16, ал. 1 от ДР на ЗУТ. Разположението на дворната тоалетна с ямата отдолу е недопустимо, както към момента на изграждане - 1975г., съгласно изискванията на чл. 122 от Наредба № 5 за ПНТСУ и чл. 119, ал. 6 и 7 от ППЗТСУ, така и към настоящия момент – чл. 47, ал. 2 и чл. 87 от ЗУТ. Разположението на кочината на уличнорегулационната линия е недопустимо, както към момента на изграждане – 1975г., съгласно изискванията на чл. 124 във вр. с чл. 121, ал. 1 от ППЗТСУ, така и към настоящия момент – чл. 42, ал. 2 от ЗУТ.

Изграждането на дворната тоалетна и кочина на границата с уличнорегулационната линия се явява на неподходящо по местонахождение и разположение място, като по този начин застрашават хигиената, естетиката и чистотата.

Имотът, предмет на отчуждаването, е ограден с телена ограда с височина 1,50м. на стоманобетонени колове. В частта на имот с проектен идентификатор 68134.2822.2694 има изграден асфалт от метална конструкция и бетонова настилка (пътеки и

площадки).

Оградата е изпълнена от оградна мрежа поцинкована и стоманени и бетонови колове по имотната граница към [улица]. Оградата по вид и местоположение не противоречи на изискванията на ЗУТ.

Пазарната стойност на СМР за изграждане на оградата, асфалт и бетоновата настилка, съгласно Справочник на цените в строителството за 2020г., е 435.20 лв. – ограда /76.64 лв./; метална конструкция на асфалт /178.08 лв./ и дворни бетонови пътеки /178.08 лв./.

В частта на имот с проектен идентификатор 68134.2822.2694 има шест броя асми и жив плет. Стойността на трайните насаждения, определена съгласно Наредбата за базисните цени на трайните насаждения е, както следва: астма /10 год./ - 2962.40 лв.; астма /30 год./ - 0.00 лв.; жив плет – храсти /над 5 год./ - 62.00 лв., общо 3024.40 лв.

При така установената фактическа обстановка, съдът достигна до следните правни изводи:

Жалбите са допустими, тъй като са подадени от надлежни страни и в срока по чл. 27, ал. 1 от ЗОС.

Разгледани по същество са частично основателни по следните съображения:

Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган в кръга на предоставените му правомощия по чл. 25, ал. 2 от ЗОС. Актът е в предписаната от закона форма, като при постановяването му не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила. Налице са доказателства за спазване на процедурата по чл. 25 от ЗОС - публикувани са обявления в два централни и един местен ежедневник. Изпратено е и обявление до кмета на район „В.” за поставянето му на определеното място в сградата на общината. Спазени са сроковете по чл. 25, ал. 2, изр. посл. и чл. 22, ал. 10 от ЗОС.

Спорният по делото въпрос касае размера на определеното парично обезщетение за отчуждаването реални части от имота на жалбоподателите, както и дали е следвало да бъдат оценени изградените в имота постройки и направените подобрения.

Съгласно чл. 22, ал. 5 от ЗОС 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 от ЗОС 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 чл. 22, ал. 7 от ЗОС конкретното предназначение на поземлени имоти, урегулирани за изграждане на обекти - публична държавна или публична общинска собственост, с предходен подробен устройствен план, действал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл. 21, ал. 1, които не са отчуждени съобразно предвижданията на предходния план, е предназначението им, определено с подробния устройствен план, действал преди влизането в сила на плана, предвиждащ изграждането на обекти - публична държавна или публична общинска собственост.

В § 1, т. 2 от ДР на ЗОС е дадена легална дефиниция на „Пазарни цени на имоти със сходни характеристики”, а в § 1, т. 3, б. „а” – легална дефиниция на „Имоти,

намиращи се в близост до отчуждавания имот”.

От анализа на цитираните разпоредби следва, че за определяне на „равностойно парично обезщетение” по реда на чл. 22, ал. 7 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 определено с подробния устройствен план, действал преди влизането в сила на плана, предвиждащ изграждането на обекти - публична държавна или публична общинска собственост.

В случая, както лицензиарият оценител на СО, така и вещното лице, изготвило приетата по делото СТОЕ, съобразявайки гореизброените критерии по ЗОС за избор на пазарни аналози, са достигнали до извод, че няма вписана сделка, която да отговаря на тези критерии и да може да се използва за пазарен аналог, поради което и по аргумент от 22, ал. 12, т. 1 от ЗОС имотът следва да се оцени по данъчна оценка. В тази част и двете оценки съвпадат, като обезщетението за отчуждаваните реални части от имота възлиза общо на 833.04 лв., разпределено между съсобствениците съобразно притежаваните от тях идеални части.

Лицензиарият оценител е определил пазарна оценка на подобренията в имота – ограда, възлизаща на 160.90 лв. Вещното лице е оценило оградата на 76.64 лв., но е включило допълнителни подобрения – асмалък и дворни бетонови пътеки, оценени на 180.48 лв. и 178.08 лв. Оценило е също така и трайните насаждения в отчуждаваните части от имота /астма и жив плет/, чиято стойност е определена на 3024.40 лв. В случая следва да се възприеме оценката на оградата, дадена от лицензиария оценител /160.90 лв./, чиято стойност е по-висока от определената в СТОЕ, с оглед забрана за влошаване положението на жалбоподателите, като се добави стойността на останалите подобрения, описани в СТОЕ, или общо 3 543.86 лв., разпределени съобразно притежаваните от жалбоподателите идеални части върху имота.

Трите гаража, засегнати от предвиденото отчуждаване, са законно изградени въз основа на издаден разрешителен билет № 249/13.03.1974г. от отдел „Технически“ на Димитровски райсъвет СГНС, което се потвърждава и от приложено на л. 222 писмо от район „В.“ СО. Стойността на трите гаража също следва да бъде прибавена към размера на дължимото обезщетение.

Съгласно чл. 22, ал. 14 от ЗОС не се дължи обезщетение за незаконни строежи в поземления имот - предмет на отчуждаване. Съгласно § 16, ал. 4 от ПР на ЗУТ обаче при отчуждаване на търпими строежи те се оценяват и за тях се дължи обезщетение на собствениците по общия ред. Търпими строежи по смисъла на § 16, ал. 1 от ПР на ЗУТ са строежи, изградени до 7 април 1987 г., за които няма строителни книжа, но са били допустими по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването им или съгласно този закон. Следователно разпоредбата на чл. 22, ал. 14 от ЗОС следва да се тълкува във вр. с § 16, ал. 1 от ПР на ЗУТ в смисъл, че строежите в режим на търпимост се приравняват

на "законни", понеже не подлежат на премахване. Търпимостта е обективно установим факт, поради което не е обусловена от наличието на изрично издадено удостоверение за търпимост.

В случая, за другото допълващо застрояване – кочина и дворна тоалетна, няма издадено разрешение за строеж. Постройките са незаконни, но и не могат да бъдат приети като търпими строежи по смисъла на § 16, ал. 1 от ДР на ЗУТ, тъй като не отговарят на строителните правила и норми, както към момента на изграждането им /чл. 122 от Наредба № 5 за ПНТСУ и чл. 119, ал. 6 и 7 от ППЗТСУ, чл. 124 във вр. с чл. 121, ал. 1 от ППЗТСУ/, така и към настоящия момент – чл. 47, ал. 2 и чл. 87 от ЗУТ, чл. 42, ал. 2 от ЗУТ. За тези постройки не се дължи обезщетение.

Като краен резултат размерът на равностойното парично обезщетение следва да се определи, както следва: 1.) 833.04 лв. /стойността на ПИ с проектни идентификатори 68134.2822.2694 и 68134.2822.2779/, разпределени между двамата съсобственика съобразно притежаваните от тях идеални части – 728.91 лв. за С. М. и 104.13 лв. за С. К.; 2.) 3543.86 лв. /стойността на подобренията и трайните насаждения в отчуждаваните реални части от имота/, разпределени между двамата съсобственика съобразно притежаваните от тях идеални части – 3100.88 лв. за С. М. и 442.98 лв. за С. К.; 3.) 8089 лв. /стойността на сграда с проектен идентификатор 68134.2822.2695.4, с предназначение – гараж/ за двамата собственика С. М. и С. М.; 4.) 6795 лв. + 8940 лв. = 15 735 лв. /стойността на сгради с проекти идентификатори 68134.2822.2695.3 и 68134.2822.2695.6/ за собственика С. К..

В обобщение оспорената заповед следва да бъде изменена в частта относно присъденото обезщетение, което следва да бъде увеличено, както следва: за С. М. следва да бъде определено обезщетение в размер на 728.91 лв. за отчуждаваните ПИ с проектни идентификатори 68134.2822.2694 и 68134.2822.2779, както и 3100.88 лв. за подобренията и насажденията в отчуждаваните части от имота; за С. М. и С. М. следва да бъде определено обезщетение в размер на 8089 лв. за сграда с проектен идентификатор 68134.2822.2695.4, с предназначение – гараж. На другия съсобственик – С. К. следва да бъде определено обезщетение в размер на 104.13 лв. за отчуждаваните ПИ с проектни идентификатори 68134.2822.2694 и 68134.2822.2779; 442.98 лв. за подобренията и насажденията в отчуждаваните части от имота, както и 15 735 лв. за сгради с проектни идентификатори 68134.2822.2695.3 и 68134.2822.2695.6/.

При този изход на спора основателна се явява претенцията на жалбоподателите да им бъдат присъдени направените по делото разноски. На жалбоподателите С. М. и С. М. следва да бъдат присъдени разноски съразмерно уважената част от жалбата, като се съобрази приетата за неоснователна претенция за присъждане на обезщетение за още два обекта на обща стойност 2433 лв. съгласно СТОЕ и общо присъденото им обезщетение в размер на 11917.91 лв. Жалбоподателите претендират разноски в размер на 700 лв. заплатено адвокатско възнаграждение, 20 лв. ДТ и 493 лв. заплатен депозит за СТОЕ, като съобразно уважената част от жалбата им следва да им бъдат присъдени разноски общо в размер на 1007 лв. На жалбоподателя С. К. следва да бъдат присъдени разноски в размер на 593 лв.

Водим от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 27-ми състав,

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ Заповед № СОА20-РД40-60/13.08.2020г. на кмета на Столична община, в частта за определеното парично обезщетение, като УВЕЛИЧАВА размера на равностойното парично обезщетение от 993.94 /деветстотин деветдесет и три лева и деветдесет и четири стотинки/, както следва:

ОПРЕДЕЛЯ сумата на равностойно парично обезщетение за отчуждаваните ПИ с проектен идентификатор 68134.2822.2694 и ПИ с проектен идентификатор 68134.2822.2779 ведно с подобренията и трайните насаждения в тях, както и законно изградените строежи, представляващи сгради с проектни идентификатори 68134.2822.2695.4; 68134.2822.2695.3 и 68134.2822.2695.6, общо в размер на 28 200.90 лв. /двадесет и осем хиляди и двеста лева и деветдесет стотинки/, разпределени, както следва:

1. С. С. М., ЕГН [ЕГН] – 3829.79 лв. /три хиляди осемстотин двадесет и девет лева и седемдесет и девет стотинки/;
2. С. С. М., ЕГН [ЕГН] и С. Р. М., ЕГН [ЕГН]– 8089 лв. /осем хиляди и осемдесет и девет лева/;
3. С. С. К., ЕГН [ЕГН] – 16282.11 лв. /шестнадесет хиляди двеста осемдесет и два лева и единадесет стотинки/;

ОСЪЖДА Столична община да заплати на С. С. М., ЕГН [ЕГН] и С. Р. М., ЕГН [ЕГН] направените по делото разноски в размер на 1007 /хиляда и седем/ лв.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на С. С. К., ЕГН [ЕГН] направените по делото разноски в размер на 593 /петстотин деветдесет и три/ лв.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: