

РЕШЕНИЕ

№ 6543

гр. София, 10.11.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 28 състав,
в публично заседание на 20.10.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Антони Йорданов

при участието на секретаря Наталия Дринова, като разгледа дело номер **6651** 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. от АПК, вр. чл. 27, ал. 1 от Закона за общинската собственост /ЗОбС/.

Образувано е по жалба от В. А. А., С. А. Р., С. А. А. и А. А. А., срещу Заповед № СОА21-РД40-87/28.04.2021г. на кмета на Столична община /СО/, с която се отчуждава поземлен имот с проектен идентификатор 68134.2822.2843 (застроен), с площ от 26 кв.м., заедно с находящата се в имота сграда с проектен идентификатор 68134.2822.2844.3, с площ от 44 кв.м., съгласно скица проект за изменение на КККР, представляваща реална част от ПИ с идентификатор 68134.2822.1720 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011г. на изпълнителния директор на АГКК, попадащ в улична регулация в обхвата на обект: „Инженерна инфраструктура и вътрешноквартална ВиК мрежа[жк], район В. – по у. „Старата църква“, [населено място], съгласно влязъл в сила ПУП, одобрен със Заповед № РД-09-50-337/23.06.1997г. на гл. архитект на С., Заповед № РД-09-50-414/23.07.1998г. на гл. архитект на С. за ОФГ, потвърдена с Решение № 85 по протокол № 56/06.08.2003г. на СОС. Със същата заповед е определена сумата на парично обезщетение на В. А. А., С. А. Р., С. А. А. и А. А. А. в общ размер на 555,36 лева.

В жалбата се твърди, че оспорената заповед е незаконосъобразно издадена, в нарушение на материалноправните разпоредби, тъй като според оспорваните определеното обезщетение е занижено и не отговаря на реалните пазарни цени на недвижимите имоти в този район. На следващо място се претендира обезщетение и за отчуждаваната сграда с проектен идентификатор 68134.2822.2844.3, с площ от 44

кв.м., като се счита, че липсата на строителни книжа не е основание да бъде отказано обезщетяването за този имот. В тази връзка се навеждат доводи за търпимост на сградата. Молят за отмяна на оспорената заповед. Претендират се разноски по делото. Ответникът – кметът на Столична община, чрез дирекция „Инвестиционно отчуждаване“, се представлява от юрисконсулт Ж., който счита жалбата за неоснователна. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение и прави възражение за прекомерност на адвокатските възнаграждения.

Административен съд София град, 28-ми с-в, като обсъди становищата на страните и доказателствата по делото, и извърши проверка на оспорения акт в съответствие с разпоредбата на чл. 168 от АПК, за да се произнесе съобрази следното:

Видно от скица № 15-286642/19.06.2017г. (л. 114) и скица-проект № 15-22608/13.01.2021г. имот с проектен идентификатор 68134.2822.2843 (застроен), с площ от 26 кв.м., представляваща реална част от ПИ с идентификатор 68134.2822.1720 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011г. на изпълнителния директор на АГКК е собственост на В. А. А. и А. С. А..

По делото на л. 110 е приложен нотариален акт № 186, том II, рег. № 5301, дело № 315/2015г. В. А. А. и А. С. А. са признати за собственици на имот с идентификатор 68134.2822.1720, с площ от 261 кв.м., административен адрес [населено място], р-н В., [улица], ведно с изградените в същия имот сгради с ид. 68134.2822.1720.1, 68134.2822.1720.3 и 68134.2822.1720.4. От представеното на л. 111 от делото удостоверение за наследници № 1189/04.09.2020г. се установява, че на А. С. А. наследници са В. А. А., С. А. Р., С. А. А. и А. А. А..

Административното производство по отчуждаване е образувано с Обявление № СОА20-ВК08-3222/05.03.2021г. по чл. 25, ал. 1 от ЗОБС на кмета на СО, публикувано в два централни и един местен ежедневник, с което се уведомяват собствениците на поземлени имоти, попадащи в обект: „Инженерна инфраструктура и вътрешноквартална ВиК мрежа[жк], район В. – по у. „Старата църква“, [населено място], съгласно влязъл в сила ПУП, одобрен със Заповед № РД-09-50-337/23.06.1997г. на гл. архитект на С., Заповед № РД-09-50-414/23.07.1998г. на гл. архитект на С. за ОФГ, потвърдена с Решение № 85 по протокол № 56/06.08.2003г. на СОС.

С писмо № СОА20-ГД26-8693/12/09.2020г. /на л. 86 от делото/ Столична община е възложила на [фирма] изготвянето на Експертна оценка за стойността на дължимото се обезщетение за отчуждаваните имоти. Видно от представената експертна оценка (л. 75 и сл.), изчислена по чл. 22, ал. 5 от ЗОБС във вр. с § 1 от ДР на ЗОБС, за имот с кад. ид. 68134.2822.2843 оценителят е дал стойност 555,36 лева общо или по 21,36 лева за квадратен метър, на осн. чл. 22, ал. 12 от ЗОБС, предвид липсата на аналогична сделка. В експертната оценка е коментирана и сградата с проектен идентификатор 68134.2822.2844.3, с площ от 44 кв.м., като е отчетено, че същата няма строителни книжа.

В Обявление № СОА20-ВК08-3222/05.03.2021г. (последен параграф) е посочено, че за имот с идентификатор 68134.2822.2843 е предвидена сумата от 555,36 лева както следва: за В. А. – 5/8 ид. Ч. – 347,10 лева, за С. Р. 1/8 ид.ч. – 69, 42 лева, С. А. 1/8 ид.ч. – 69, 42 лева и А. А. 1/8 ид.ч. – 69, 42 лева.

Издадена е процесната Заповед № СОА21-РД40-87/28.04.2021г. на кмета на Столична община /СО/, с която се отчуждава поземлен имот с идентификатор 68134.2822.2843 застроен, с площ от 26 кв.м. и находящата се в същият сграда с проектен

идентификатор 68134.2822.2844.3, с площ от 44 кв.м., за изграждане на обект: „Инженерна инфраструктура и вътрешноквартална ВиК мрежа[жк], район В. – по у. „Старата църква“, [населено място]. Определено е и обезщетението съгласно експертната оценка. По отношение на сграда с проектен идентификатор 68134.2822.2844.3 с площ от 44 кв.м. е посочено, че не са представени строителни книжа, поради което на осн. чл. 22, ал. 14 от ЗОБС не се дължи обезщетение.

За изясняване на спора от фактическа страна по делото е прието заключение на съдебно-оценителна експертиза, което съдът кредитира като обективно и компетентно изготвено. Въз основа на направените анализи и изчисления СТОЕ предлага като равностойно парично обезщетение по реда на ЗОБС два варианта на обезщетение: за земята общо 4428,37 лева за 26 кв.м. или 170,32 лв./кв.м.; и за земята с подобрения, включващи ограда и външна чешма общо 5268,13 лева. Вещото лице е определило и припадащите се части на всеки от съсобствениците.

При така установената фактическа обстановка, съдът намира от правна страна следното:

Съдът приема, че жалбата е подадена от заинтересовани лица, адресат на акта и в срок, доколкото по делото се установява, че Заповед № СОА21-РД40-87/28.04.2021г. е връчена на 15.06.2021г. (л. 40 – 46), а жалбата е депозирана на 28.06.2021г.

Разгледана по същество жалбата е частично основателна.

Съобразно изричната разпоредба на чл.145 ал.1 от АПК от компетентността на Съда е да се произнесе единствено по законосъобразността на оспорения административен акт, като проверява дали е издаден от компетентен орган и спазена ли е установената форма, спазени ли са процесуалноправните и материално-правните разпоредби по издаването му и съответства ли на целта на закона. Съдът извършва цялостна проверка относно законосъобразността на оспорения акт, като не се ограничава само до проверка на направените в жалбата твърдения за незаконосъобразност на акта. В кръга на извършваната цялостна служебна проверка от Съда по законосъобразността на акта в обжалваната му част, Съдът намира следното:

Заповедта е издадена от компетентен орган – кмет на Столична община, в кръга на правомощията по закон - чл. 25, ал. 2 от ЗОБС, в границите на териториалната му компетентност, предвид местонахождението на имота.

Съобразно нормата на чл. 25, ал. 2 във вр. с чл. 21, ал. 1 от Закона за общинската собственост - отчуждаването на имоти - частна собственост, предназначени за задоволяване на общински нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин, въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждането на обекти - публична общинска собственост, или на одобрен подробен устройствен план, предвиждащ изграждане на обекти от първостепенно значение - публична общинска собственост, се отчуждават със заповед на кмета на общината, в която се посочват основанията за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът и собственикът на имота, размерът на обезщетението, а при имотно обезщетение - вида, местонахождението, размера, начина на трайно ползване и стойността на имота, предоставян в обезщетение, както и размерът на паричното обезщетение за доплащане при разлика в стойностите на имотите, търговската банка, в която ще бъде внесено обезщетението по сметка на правоимащите лица и за началната дата, от която ще започне изплащането му.

В конкретния случай оспорваната заповед е издадена от компетентен орган и не е налице порок по смисъла на чл. 146, т. 1 от АПК правещ атакувания акт

незаконосъобразен.

Спазена е писмената форма по чл. 59, ал. 1 от АПК, като заповедта съдържа реквизитите по чл. 59, ал. 2 от АПК, вкл. фактически и правни основания за издаването ѝ. Част от тях са в документите, неразделна част от заповедта/преписката.

По приложението на материалния закон Съдът намира следното:

Спор по фактите няма. Казано по-горе бе, че жалбоподателите са съсобственици в имот 68134.1822.1720, част от който се отчуждава, в размер на 26 кв.м.

Установява се по делото и не се спори също, че с влязъл в сила ПУП, одобрен със Заповед № РД-09-50-337/23.06.1997г. на гл. архитект на С., Заповед № РД-09-50-414/23.07.1998г. на гл. архитект на С. за ОФГ, потвърдена с Решение № 85 по протокол № 56/06.08.2003г. на СОС, с който се предвижда изграждането на обект: „Инженерна инфраструктура и вътрешноквартална ВиК мрежа[жк], район В. – по [улица], [населено място], като част от ПИ 68134.2822.1720 (ивица от западната и южната граница) попада в отреждането за улици между о.т. 78 – о.т. 152 по ул. С. църква и минимална част по предвидената улица без номер от южната граница на имота.

Спорът се свежда до размера на определеното обезщетение, като жалбоподателите считат, че определеното такова 555,36 лева не съответства на регламентираното в закона, както и до това подлежат ли на обезщетяване изпълнените в имота подобрения - сграда, допълващо застрояване, ограда и чешма.

В разпоредбата на чл. 22 от ЗОБС са указани критериите за определяне на равностойното парично обезщетение. 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. Според ал. 6 на същият член 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. Съгласно чл. 22, ал. 7 от ЗОБС 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 § 1а, т. 2 от ДР на ЗОБС легална дефиниция "Пазарни цени" са 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.

Одобрената с оспорената заповед Експертна оценка е изготвена въз основа на основните критерии по чл. 22, ал. 5 от ЗОБС. Била открита една аналогична сделка с имот с подобна характеристика.

Тази експертна оценка е опровергана от приетата по делото експертиза.

Съдът счита, че е налице несъответствие между равностойното парично обезщетение, определено от административния орган, и дължимата стойност, установена от приетата по делото съдебно-оценителна експертиза, по следните съображения:

На първо място следва да се посочи, че лицензирият оценител неправилно е определял размер на равностойно парично обезщетение, като е приел, че липсват данни за аналогични сделки и е приложил чл. 22, ал. 12 от ЗОБС. Съдът приема заключението на СОЕ, съгласно което за имота предходен план, съгласно който същият попада в отреждането за застрояване О. и КОО, което към момента съгласно зоните в ОУП отговаря на зона Жк с параметри плътност на застрояване 40 % и кота корниз 26 м. Вещото лице обосновава извода си, като подробно аргументира разликите между зони Жк и Жс, (последната приета за релевантна от лицензирият оценител), наличните предходни планове и предназначението на територията според тях. Предвид неприлагането на предходни планове вещото лице сочи, че 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. От направените от СТОЕ проверки за ценовата зона по ЗМДТ, в която попада отчуждавания имот се установява, че същият попада в пета ценова зона по ЗМДТ съгласно Решение 2 по Протокол 44 от 08.06.1998 г. на СОС. Вещото лице е установила две аналогични сделки, като е установила цена за кв.м. от 170,32 лева. Или обща сума от 4428,37 лева за отчуждаваните 26 кв.м. от жалбоподателите.

Тези изводи се споделят изцяло от съда. В тази връзка съдът възприема и кредитира СТОЕ във вариант стойност земя (първа колона от таблица на СТОЕ на л. 184), като най-точно определящ „равностойно обезщетение“ по см. на § 1, т. 1 вр. т. 2 от ДР на ЗОБС. Действително, в сочения вариант са коментирани само две сделки с недвижими имоти, но последните напълно отговаря на изискването от т. 1 от § 1 на ДР на ЗОБС във вр. с чл. 22, ал. 7 и ал. 8 във вр. с ал. 5 от ЗОБС.

Не се споделя обаче становището за подобренията в имота. Съгласно чл. 22, ал. 14 от ЗОБС не се дължи обезщетение за незаконни строежи в поземления имот - предмет на отчуждаване. Кои са законни строежи казва специалният Закон за устройството на територията. Глава 8, раздел III на ЗУТ определя изискванията за законност на строежите, като основното е разрешение за строеж. Легалното определение за строежи е дадено в § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ.

Следователно, за да бъде законна сграда с проектен идентификатор 68134.2822.2844.3, с площ от 44 кв.м, същата следва да има строителни книжа (§ 5, т. 36 от ДР на ЗУТ - всички необходими одобрени инвестиционни проекти

за извършване или за узаконяване на строежа, разрешението за строеж или актът за узаконяване, както и протоколите за определяне на строителна линия и ниво. Такива по административната преписка, а и по делото не са представени. С определение от 19.07.2021г. съдът е указал доказателствената тежест на оспорващите, което включва и представяне на доказателства за законността на строежите, претендирани за обезщетяване. В случая обаче не са представени строителни книжа за сграда с проектен идентификатор 68134.2822.2844.3, поради което не може да се приеме, че същата е законна, респ. годен обект за обезщетяване. В тази връзка неоснователно е и твърдението, че сграда с проектен идентификатор 68134.2822.2844.3 е и „търпим“ строеж. От една страна „търпимият“ строеж не е равносilen на законен такъв. Такъв строеж не подлежи на премахване и забрана за ползване. От друга страна „търпимостта“ на даден строеж се установява в нарочно административно производство, завършващо с краен акт – удостоверение за търпимост. Изследване за „търпимост“ на строежите, според съдебната практика, се извършва и в производство по чл. 225 от ЗУТ за премахване на незаконни строежи. Не е допустимо обаче в настоящето съдебно производство да се изследват наличието на предпоставките по § 16, ал. 1 от ДР на ЗУТ или по § 127, ал. 1 от ЗИДЗУТ. Все така по административното производство, а и по делото не е представено надлежно издадено удостоверение за търпимост, поради което правилно е отказано обезщетяването за сграда с проектен идентификатор 68134.2822.2844.3, с площ от 44 кв.м.

Аналогично е и по отношение на оградата, описана в СТОЕ. Не са представени никакви доказателства за законност на описаната в експертизата ограда. Оградата, по аргумент от чл. 48 във вр. с чл. 147 от ЗУТ подлежи на разрешаване. Действително с изменението на ЗУТ (ДВ бр. 101/2015г.) за определен вид огради отпадна изискването за издаването му. Съдът обаче е нужно да посочи, че това са огради, изцяло в рамките на поземления имот, т.е. вътрешни огради. И обратното, редакцията на чл. 151, ал. 1, т. 11 от ЗУТ е неприложима за огради по чл. 48, ал. 1 от ЗУТ, доколкото последните следва да бъдат ситуирани по имотните граници (чл. 48, ал. 3 от ЗУТ), което пък от своя страна налага замерване, даване на линия и ниво, което пък води до изискването за надлежно издадени строителни книжа. В случая, установява се от СТОЕ, че имот 68134.2822.1722, собственост на оспорващите, е бил ограден с лека прозирна ограда. Не се установява обаче, същата ограда да е била ситуирана изцяло в рамките на същия имот, за оградата да са били издавани необходимите строителни книжа.

Все в тази връзка следва да бъде посочено още, че неоснователно, а и недоказано, е твърдението на представителя на оспорващите, че в рамките на исково производство пред граждански съд е била установена собствеността на оспорващите по отношение на Столична община. От една страна доказателства за наличието на такова съдебно решение не е представено. Представен е единствено констативен нотариален акт за собственост № 186, том II, рег. № 5301, дело № 315/2015г. Този нотариален акт обаче не обосновава законност на коментирания по-горе ограда и сграда с проектен идентификатор 68134.2822.2844.3, с площ от 44 кв.м. Дори и да има съдебно

решение по чл. 124 от ГПК, установяващо правото на собственост на оспорващите, то същото не може да установи законност на строежите, което пък и не е от компетентността на гражданските съдилища. Законност на строеж се установява от органа, компетентен да разреши строителството му (§ 184 ПЗР на ЗУТ и § 127, ал. 2 ПЗР ЗИДЗУТ) като неговия акт подлежи на съдебен контрол по реда на АПК пред административните съдилища.

По отношение на подобрене, изразяващо се във външна чешма, съдът намира, че същото следва да бъде уважено в размер, посочен от СТОЕ – 230 лева. Неоснователно е становището на процесуалния представител на ответника, че същата чешма не е отговаряла на санитарно-хигиенни норми, местоположение и пр. Такива условия в ЗОБС (чл. 22, ал. 14) няма, а и не са изложени съображения в процесната заповед, от които да се установи причината, поради която не следва да се обезщетяват оспорващите за чешмата.

Предвид изложеното съдът възприема за справедливо обезщетение стойността на имота според СТОЕ – 4428,37 лева, увеличено със стойността на външна чешма – тухли и бетон – 230 лева или общо на 4658,37 лева

Оценката на имота, предмет на отчуждаването, е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материално-правните предпоставки за издаване на административния акт в частта относно размера на обезщетението. Несъответствието между оценката, определена в административното производство и размера на обезщетението, установен по делото води до извода за материалноправна незаконосъобразност на оспорената заповед - отменително основание по чл. 146, т. 4 от АПК. Това налага изменение на Заповед № СОА21-РД40-87/28.04.2021г. на кмета на СО, с която се отчуждава поземлен имот с проектен идентификатор 68134.2822.2843 (застроен), с площ от 26 кв.м., заедно с находящата се в имота сграда с проектен идентификатор 68134.2822.2844.3, с площ от 44 кв.м, в частта ѝ относно определяне на дължимото се парично обезщетение, чрез увеличаване на неговия размер, при съобразяване със заключението на съдебно-оценителната експертиза във вариант стойността на земята 4428,37 лева, увеличено със стойността на външна чешма – тухли и бетон – 230 лева или общо на 4658,37 лева

С оглед изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 1 от АПК ответникът следва да бъде осъден да възстанови направените от оспорващите разноси в съдебното производство. По делото е направено възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение. Същото не следва да бъде уважено при съобразяване на следното: Претендирани са сумите както следва: 940 лева от които 600 лева адвокатско възнаграждение, 300 лева за СТОЕ и 40 лева държавна такса. Сумата за адвокатско възнаграждение съответства на минимално предвидените възнаграждения за процесуално представителство по чл. 8, ал. 1, т. 5 от Наредба № 1 за минималните размери на адвокатските възнаграждения и на материалният интерес по настоящето дело.

Водим от горното, Административен съд София град 28-ми състав

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ по жалба на В. А. А., С. А. Р., С. А. А. и А. А. А., срещу Заповед № СОА21-РД40-87/28.04.2021г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава поземлен имот с проектен идентификатор 68134.2822.2843 (застроен), с площ от 26 кв.м., заедно с находящата се в имота сграда с проектен идентификатор 68134.2822.2844.3, с площ от 44 кв.м., като УВЕЛИЧАВА размера на определеното обезщетение на 4658,37 лева, от които 582,30 лева за С. А. Р., 582,30 лева С. А. А., 582,30 лева за А. А. А. и 2911,47 лева за В. А. А..

ОСЪЖДА Столична община да заплати на В. А. А., С. А. Р., С. А. А. и А. А. А. направените по делото разноски в размер на 940 (деветстотин и четиридесет) лева

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: