

РЕШЕНИЕ

№ 4222

гр. София, 28.06.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 23 състав,
в публично заседание на 21.06.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Антоанета Аргирова

при участието на секретаря Емилия Митова, като разгледа дело номер **4911** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.27 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.

Образувано е по обща жалба, подадена от С. В. Г., В. С. Г., Ц. В. Т. и К. В. Г., чрез пълномощника им-адв.Д. К.-САК, срещу Заповед №СОА21-РД40-62/13.02.2021 г., изменена със Заповед №СОА21-РД40-69/12.04.2021 г., и двете издадени от кмета на Столичната община, с искане да бъде изменени в частта на определеното с нея за жалбоподателите парично обезщетение за отчуждаваната съсобствена част на жалбоподателите, с площ от 180 кв.м. от ПИ с проектен идентификатор 68134.1007.2649 с площ от 211 кв.м., представляваща реална част от ПИ с идентификатор 68134.1007.64 по КККР, одобр. със Заповед №РД-18-108/13.12.2016 г. на изп.директор на АГКК, във вр. с реализацията на обект: “Изграждане на бул.Т. К.“ в участъка от ул.Л. А.“ до [улица]-поетапно, съгл.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 СО 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.

В о.с.з. пред АССГ жалбоподателите, чрез процесуалния си представител-адв.К. поддържат жалбата и молят за уважаването ѝ, като оспорената заповед бъде изменена и бъде определено равностойно парично обезщетение по вариант 2-ри от заключението на вещото лице, тъй като съгласно чл. 22, ал. 7 и ал. 8 от ЗОС,

подобренията следва да бъдат взети предвид, както и ползването на имота към момента на отчуждаването му. Заявяват искане за разноските съобразно списъка по чл.80 ГПК и доказателствата към него. В депозираната по делото на 23.06.21 г. писмена защита се излагат съображенията, поради което се иска обезщетението да бъде определено в съотв. с вариант 2-ри от заключението.

Ответникът-кметът на Столична община, чрез процесуалния си представител-юрк.Л. моли жалбата да бъде отхвърлена. Иска да не се кредитира втория вариант на заключението на вещото лице, тъй като използването на аналози на сделки с имоти за застрояване било неоснователно. Отчужденият имот бил незастроен, тъй като според сега действащия ПУП, и по предходния ПУП, същият бил предвиден за улица. В ал. 8 от чл. 22 ЗОС, освен установения траен начин на фактическо ползване, се изисквало като аналози при определяне на парично обезщетение да се използват имоти без параметри на застрояване. Моли да не са кредитира заключението на вещото лице и в частта, в която е определено обезщетение за ограда, кладенец и външна тоалетна. Неправилно вещото лице се позовавало на чл. 147 от ЗУТ на стр. 5 от заключението. Съгласно тази разпоредба не се изисквало одобряване на инвестиционни проекти за издаване на разрешение за строеж, но разрешение за строеж е било необходимо, а такова липсвало в случая. Заявява искане за присъждане на юрисконсултско възнаграждение. При условията на евентуалност, ако съдът намери жалбата за основателна, прави възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение заплатено от жалбоподателите.

Административен съд-София град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание, прецени събраните по делото доказателства по реда на чл.235 от ГПК, вр.чл.144 от АПК и служебно, на основание чл.168, ал.1, вр.чл.146 от АПК, провери изцяло законосъобразността на акта в обжалваната му част, намира следното от фактическа и правна страна:

Преценката да допустимост на жалбата е осъществена с определението на съда от з.з. на 30.05.21 г. за насрочване на делото в открито с.з. и не е налице изменение на обстоятелствата, което да налага преповтарянето ѝ.

Разгледана по същество, жалбата е основателна.

Обжалваната заповед е издадена от компетентен орган- кмета на Столична община. Компетентността на органа произтича от разпоредбата на чл.25, ал.2 от приложимия ЗОС.

Спазено е и изискването за форма на административния акт- на чл.25, ал.2 от специалния приложим закон-ЗОС и на чл.59 от общия-АПК. В заповедта са посочени основанията за отчуждаване - въз основа на влязъл в сила ПУП, предназначението на имота, предвиждащ изграждане на обект - публична общинска собственост, видът на имота - поземлен имот - незастроен, с подробно визирани индивидуализиращи признаци, собственикът, размерът на равностойното парично обезщетение и датата на изплащането. Заповедта е в писмена форма, посочено е наименованието на органа, който я издава, наименованието на акта, адресатите му, изложени са фактическите и правни основания, послужили за издаването му. За част от мотивите на органа, съответно на трайната съдебна практика, се приемат и съображенията, съдържащи се в документите от преписката по издаването на акта, както и предвижданията на ПУП, към който актът препраща.

Не са допуснати и съществени нарушения на административно-производствените правила. Спазена е процедурата по обявяване, предвидена в чл. 25 ЗОС. Съгласно чл.

25, ал. 1 от ЗОС, кметът на общината на общината публикува обявление в два централни и един местен ежедневник, с което уведомява собствениците на имотите за предстоящото отчуждаване и изпраща копие от него до кметовете на райони или кметства или до кметските заместници, на чиято територия се намират имотите или части от имотите - частна собственост, предмет на отчуждаване. Кметовете или кметските заместници поставят обявлението на определените места в сградата на общината, на района, на кметството или в населеното място, на чиято територия се намират имотите, предмет на отчуждаването. Обявлението се публикува и на интернет страницата на общината. В случая обявлението за предстоящото отчуждаване е публикувано, при спазване на закона в централни вестници /Днес и 24 часа, вкл. и Труд/. Копие от обявлението за предстоящото отчуждаване е изпратено до кмета на район „Т.“, на чиято територия се намира имотът - предмет на отчуждаване. Обявлението на кмета на СО за уведомяване на собствениците за предстоящо отчуждаване е поставено и на информационното табло в административната сграда на СО за срок от 30 дни. Обявлението е публикувано и на интернет страницата на Столична община и на таблото за обяви в административната сграда на район „Т.“.

В изпълнение на чл. 22, ал. 5 от ЗОС, с Възлагателно писмо изх. № СОА20-ГД26-889/18.09.2020 г. кметът на Столична община е възложил на лицензиран оценител - [фирма], отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители, определянето на равностойно парично обезщетение за подлежащите на отчуждаване поземлени имоти, сред които е и процесният.

Определеното със заповедта обезщетение обаче е противоречие с приложимите материалноправни разпоредби-чл.146, т.4 АПК, по следните съображения:

Видно от приетите по делото писмени доказателства и заключението на вещото лице инж. С. К. по допуснатата и извършена съдебно-техническа и оценителна експертиза, което не е оспорено от страните в срока по чл.200, ал.3 ЗОС-докато трае изслушването на вещото лице, Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 110 том ХХХХХШ дело 9367 от 07.12.1990 г. /приложен в преписката/ легитимира В. С. Г. като собственик на празно място от 805 кв.м., представляващо имот с пл.номер 221 от кв. 164 м. Ю. парк III част.

В съотв. протокол за съдебна спогодба от 18.10.1956 г. /приложен в преписката и прието по делото/, С. Т. Д. получава дял 3-ти с 12 имота, от които имот с пореден номер 5 е описан недвижим имот - нива в м. Т. кладенец, сега зеленчукова градина от около 1.8 декара при граници - път, Г. Д., Богословска и наследниците на П. К.Д.. Към момента на делбата за района са били изработени кадастрален план на м. Напоително поле от 1939 година и кадастрален план от около 1956 година. По кадастралния план от 1939 година делбеният имот е представлявал западната част на имот с пл.номер 29, целият с площ от 3892 кв.м., а по плана от 1956 година - западната част на ПИ 220 с площ от 3846 кв.м. Процесният по делото имот с проектен планоснимачен номер 68134.1007.2647 попада изцяло в обхвата и на двата имота, нанесени в плановете от 1939 и 1956 година.

С Нотариален акт за дарение № 156 том III дело 97 том L. от 31.07.2007 г. /приложен в преписката и приет по делото/, В. С. Г. и В. С. Г. даряват на сина си С. В. Г. 1/5 идеална част, на сина си К. В. Г. 1/5 идеална част и на дъщеря си Ц. В. Т. 1/5 идеална част от недвижимия имот, представляващ празно място с площ 805 кв.м., съставляващо имот 1205 попадащ в кв. 187А. Вследствие на това частно правопримемство, имотът е съсобствен между В. С. Г. и В. С. Г. /които притежават 2/5

ид.части в режим на СИО/ и трите им деца- С. В. Г., К. В. Г., и Ц. В. Т.-по 1/5 ид.част за всеки от тях. След смъртта на В. С. Г. /поч. на 18.11.2020 г./, СИО за 2/ 5 ид.части е прекратена, като 1/5 ид.част е наследена по равно от четиримата /преживялата съпруга и трите им деца, легитимирани от приложеното в преписката удостоверение за наследници/ или четиримата жалбоподатели стават съсобственици на по една четвърт ид.част от имота.

Първият кадастрален план за района, в който попада процесният по делото имот е кадастрален план на м. „Напоително поле“, изработен през 1939 година. Към този момент имотът е бил в обхвата на голям имот с планоснимачен номер 30.

Следващият кадастрален план е изработен около 1956 година. В този кадастрален план имот 30 от предходния план е нанесен със същите граници, но с пл.номер 221.

През 1974 година е изработен кадастрален план за района, който е попълнен и изменен през годините. В този план е бил нанесен имот с пл.номер 1205, който представлява южната част на бивш имот 221.

Първият регулационен план за района е одобрен със Заповед №209 от 30.06.1970 г. От графичната част на този план ВЛ установява, че според предвижданията му по-голямата част от имот с пл.номер 1205 попада за изграждането на плавателен канал. Няма предходен регулационен план за района, в който попада имота. В кадастралната основа на регулационния план е нанесен имот 221, като в следствие основата е попълнена с имот с пл.номер 1205.

Следващият регулационен план, който е действащ към момента и който е влязъл в сила по отношение на имота на жалбоподателите е регулационен план за м. К. вада, м. Ю. парк IV част, утвърден с Решение 45 по Протокол 24 от 30.03.2001 г. на СОС и Решение 147 по протокол 40 от 18.02.2002 г. за поправка на ЯФГ. В кадастралната основа на регулационния план е нанесен имот с пл.номер 1205 с граници идентични на тези от кадастралния план от 1974 г. В имота няма нанесени на сгради. От анализа на действащия регулационен план ВЛ установява, че южната част на имота на жалбоподателите /прецесния по делото имот/ попада в отреждане за [улица], а останалата част от имота към момента попада в квартал 187А, целият отреден за парк. С обжалваната заповед се отчуждава само южната част на имота на жалбоподателите, попадаща в отреждане за [улица].

Със Заповед РД-18-108 от 13.12.2016 г. е одобрена действащата кадастрална карта за имота. В нея имотът на жалбоподателите е нанесен като ПИ с идентификатор 68134.1007.64 , с площ от 835 кв.м. В имота е налична жилищна сграда, отразена като сграда с идентификатор 68134.1007.64.1, която не е предмет на отчуждаването, тъй като попада в северната част на парцела, която е извън обхвата на предвиждането за [улица].

От приложената по делото оценка, изготвена от оценителите към СО се установява, че за процесния по делото отчуждаван имот, с площ от 211 кв.м. е прието, че само 181 кв.м. са включени в имота от 805 кв.м., описани в документите за собственост на жалбоподателите, а останалите 30 кв.м., представляващи разликата между площта на ПИ 68134.1007.64 и описаната по документите площ е на неизвестен собственик, т.е. че разликата в площта на имота по документи и по КККР попада изцяло в отчуждаваната площ по южната му граница. От направения анализ на контура на имот 1205 по предходния кадастрален план и границите на ПИ 68134.1007.64 по действащата кадастрална карта, въз основа на която се извършва отчуждаването, ВЛ констатира разминаване между двата контура, като това разминаване не е само по

южната граница, а и по северната и по източната граници. Според ВЛ разминаването се дължи на факта, че в действащата кадастрална карта границите на имотите са нанесени въз основа на заснемане на границите им по съществуващите на място огради. В тази връзка ВЛ приема, че разликата в площта на имота по КККР спрямо документите за собственост е изцяло необосновано. Дори да се приемело, че липсата на документ за собственост за 30 кв.м. води до наличието на неустановена собственост върху тях в обхвата на ПИ 68134.1007.64, то тази собственост е в идеални части и в този случай в отчуждаваната площ от 211 кв.м. само 7.5 кв.м. следва да бъдат с неустановена собственост.

Въз основа на заключението в тази му част, което съдът кредитира, като обосновано с документите по преписката и неоспорено от ответника, обуславя извод, че отчуждаваната част от жалбоподателите е в размер на 203.5 кв.м., а не в размер на 181 кв.м., както е посочено в оспорената заповед, изменена със заповед №СОА21-РД40-69/12.04.21 г. по отношение ид.части на жалбоподателите, предвид смъртта на общия за всички тях наследодател-В. С. Г..

От приложената към заключението извадка от комбиниран план на ГОС С. за границите на ПИ 1205 / с кафяв цвят/ и границите на ПИ 68134.1007.64 по КККР /с черен цвят/, ВЛ сочи, че са видни местата на разминаване на границите.

Съгласно ОУП, одобрен с Решение на СОС от 19.11.2009 г. и решение на МС от 16.12.2009 г. отчуждаваната част от имота на жалбоподателите попада изцяло в зона Тти - зона за транспорта без параметри за застрояване. Останалата част от имота по действащия ОУП попада в отреждане ЗП - зона за градски паркове и градини.

Към момента на огледа от ВЛ, дворното място се ползва като жилищен имот и представлява заградено дворно място. В североизточната част на имота /извън предмета на отчуждаване/ е налична едноетажна жилищна сграда. Имотът е заграден с ограда от метални колове и гофрирана ламарина с височина 2.00 метра по западната част на южната граница и с ограда от телена мрежа и метални колове по източната граница и по източната част на южната граница. В отчуждаваната площ се констатира изградена външна тоалетна / стабилизирани изкоп, върху който е налична ламаринена конструкция - тип барака/. Западно от тоалетната е налична и ламаринена барака за стопански нужди. За тези постройки съгласно съгл.чл.147, ал.1 ЗУТ, според ВЛ не се изискват строителни книжа. В отчуждаваната част попада и кладенец с бетонови пръстени с диаметър 1.5 м., както и следните дървесни видове:- Лешник -1 брой, Дюля -1 брой, Череша 1 брой, Слива -2 броя и Лози с десертно грозде - асми 5 броя.

Като се позовава на обстоятелството, че процесният имотът не е бил урегулиран с приложен предходен ПУП, вещото лице сочи, че анализите за същия следва да бъдат определени в съответствие с предназначението на имота преди регулирането му. В случая имотът е застроен с едноетажна жилищна сграда. Местността „Т. кладенец“/Д.М./, в която попада имотът на жалбоподателите, от 1950 - 1960 година е застроена с жилищни сгради, като същият още към този период е попадал в обхвата на урбанизираната територия на [населено място] и в обхвата на околоръстен полигон. Наличието на множество жилищни сгради, както и улици за достъп до тях е видимо както от кадастралната основа на регулационен план от 1970 година, така и от кадастралния план от 1974 година. По тези съображения ВЛ приема, че въпреки липсата на одобрен дворищно регулационен план за имота и към момента, действителното му ползване е за жилищни нужди с нискоетажно застрояване в

природна среда, което по сега действащия ОУП се приравнява на зони Жм1 и Жм2 , при които максималната плътност на застрояване е 20- 30%.

От направените от СТЕ проверки за ценовата зона по ЗМДТ, в която попада отчуждавания имот се установява, че същият попада в трета ценова зона по ЗМДТ съгласно Решение 2 по Протокол 44 от 08.06.1998 г. на СОС. Предвид възлагателното писмо от 18.09.2020 г. релевантният едногодишен период анализирани на вписани сделки като аналози е от 18.09.2019 г. до 18.09.2020 г.

В преписката се съдържа удостоверение за данъчните оценки на отчуждаваните имоти, като за имота на жалбоподателите / описан като ПИ № 1205, част от който е предмет на отчуждаването с обжалваната заповед/ е определена данъчна оценка в размер на 38 157, изготвена служебно само за земята, без за имота да има подадена данъчна декларация. В преписката е приложен и диск, съдържащ данни от Служба по вписвания, анализирани от ВЛ в Таблица 1 към заключението,

Оценителят в административното производство е приел, че процесния имот следва да бъде оценяван като имот без предвиждане за застрояване, при което са ползвани два аналога, представени подробно в оценката. От направените от ВЛ К. по делото анализи, същото установило, че в първия от двата акта / този от 23.07.2020 г./ са описани два имота, предмет на продажба, като за всеки един от тях е посочена отделна цена, но в оценката е ползван само първият от двата имота, макар че и вторият от описаните в акта имоти отговаря на изискванията на ЗОС за аналог. Данните за него / т.2 от акта за покупко-продажба от 23.07.2020 г. / са: ПИ с идентификатор 68134.1006.1265, с площ от 426 кв.м., попадащ в отреждане Жс по ОУП, с отреждане за [улица]по действащ ОУП и в 3-та зона по ЗМДТ, като е продаден за 46 082.10 евро /90 128.75 лева/ или 211.57 лева за кв.м.

Отделно от това ВЛ установило два акта за имоти, които отговарят на изискванията за аналог на оценявания имот при условията на зона без предвидено застрояване, а именно: Н.а. 80, том XXVI, дело 8403 от 02.03.2020 г. - Приложение 3 към заключението, описан и анализиран подробно в Таблица 1 към заключението. Описаният в акта имот попада изцяло в [улица]по действащ ПУП и в зона Жс по ОУП. От анализа на местоположението на продадения имот спрямо зониранието по ЗМДТ се установява, че независимо от принадлежността си към СО район В., същият попада в трета зона по ЗМДТ; Н.а. за покупко-продажба № 17, дело 6114 от 26.И.2019 г. Този акт също може да бъде използван за определяне на пазарна цена на имота. С акта между две юридически лица са продадени ПИ 68134.1007.2391, 2393 и 2394 - всички с отреждане за улица по действащ регулационен план, както и ПИ 68134.1007.2392, представляващ УПИ I-2392 от кв. 102. Първите три посочени имота /68134.1007.2391, 2393 и 2394/ са съседни, като единият попада в зона Тти по ОУП, а останалите два - в зона Жс по ОУП. Имотите са посочени в акта със самостоятелна цена и са описани поотделно, поради което ВЛ ги приема за самостоятелни аналози, въпреки еднаквата им цена. И трите имота попадат в зона III по ОУП.

Въз основа на анализа на документите за собственост, кадастралните планове и кадастралните основи на регулационните планове, ВЛ приема, че имотът, предмет на обжалваната заповед, поне от 1984 г. е представлявал дворно място в урбанизирана територия, застроено с едноетажна жилищна

сграда, какъвто е и настоящият действителен статут на отчуждавания имот. В тази връзка ВЛ приема, че предходното /преди ПУП, който се прилага с обжалваната заповед/ действително предназначение на имота е за жилищни нужди с нискоетажно застрояване в природна среда, което по сега действащия ОУП се приравнява на зони Жм1 и Жм2 , при които максималната плътност на застрояване е 20- 30%.

При анализа на вписани в служба по вписвания С. актове, ВЛ допълнително установило Нотариален акт № 87 том X дело 3364 от 4.2.2020 г. за покупко - продажба на недвижим имот- ПИ 68134.1972.3131 - Приложение 4 към заключението, анализиран подробно в Таблица 1 към заключението. ПИ 68134.1972.3131 попада в трета зона, както и процесният имот. Изчислената от ВЛ цена за кв.м. от ПИ 68134.1972.3131 въз основа на приложения към заключението н.а. е 361.71 лева за кв.м.; Нотариален акт № 102 том 9 от 31.01.2020 г. за покупко - продажба на недвижим- имот ПИ 68134.1971.1770- Приложение 2 към заключението, анализиран подробно в Таблица 1 към заключението. Имотът е незастроен и попада в зона Жм2 по ОУП - зона за нискоетажно жилищно строителство, трета зона по ЗМДТ.

При тези данни вещото лице дава два варианта на оценка:

Първи вариант /вариант А/ средната пазарна цена на процесния имот е определена въз основа на всички аналози, които попадат в отреждане за улици - без параметри на застрояване по действащия за имотите ПУП. Средната цена за кв.м. от тези аналози е в размер на 146.54 лева за кв.м. За отчуждаваната площ от 211 кв.м., сумата на равностойното пазарно обезщетение по реда на ЗОС е в размер на 30 919.95 лева, което е по-малко от определената в административното производство-39 638.46 лева. При тази цена на кв.м. и оценка за 211 кв.м.-30919.95, съобр. притежаваните от жалбоподателите идеални части, обезщетението се разпределя, както следва: В. С. Г. 1/4 ид.части от 203.5 кв.м. /211 кв.м.-7.5 кв.м. за неустановен собственик/- 7455.23 лева; С. В. Г. 1/4 ид.части от 203.5 кв.м. /211 кв.м.-7.5 кв.м. за неустановен собственик/- 7455.23 лева; К. В. Г. -1/4 ид.части от 203.5 кв.м. /211 кв.м.-7.5 кв.м. за неустановен собственик/- 7455.23 лева и Ц. В. Т. 1/4 ид.части от 203.5 кв.м. /211 кв.м.-7.5 кв.м. за неустановен собственик/- 7455.23 лева и за неустановен собственик за 7.5 кв.м. от имота-1090.05 лева.

Втори вариант /Вариант Б/, средната пазарна цена за процесния имот е определена въз основа на установения аналог за зона Жм2 с плътност на застрояване 30%, К. 1 и максимална кота корниз 10 м. В този случай цената за кв.м. е в размер на 400.82 лева за кв.м. За отчуждаваната площ от 211 кв.м., сумата на равностойното пазарно обезщетение по реда на ЗОС е в размер на 84 572.66 лева, разпределени както следва: В. С. Г. - 1/4 ид.ч. от 203.5 кв.м. от имота-20 391.63 лв.; С. В. Г. -1/4 ид.ч. от 203.5 кв.м. от имота-20 391.63 лв; К. В. Г. - 1/4 ид.ч. от 203.5 кв.м. от имота-20 391.63 лв и Ц. В. Т. -1/4 ид.ч. от 203.5 кв.м. от имота 20 391.63 лв. и неустановен собственик за 7.5 кв.м. от имота-3006.15 лв или общо в размер на 84 572.65 лева, само за жалбоподателите-81 566. 52 лв.

Съдът намира, че следва да кредитира втори вариант от заключението на ВЛ, по следните съображения:

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. 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. 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 случая лицензият оценител в административното производство неправилно е определил размер на равностойно парично обезщетение, като е анализирал сделки с имоти, попадащи в зона Тти, т.е. без параметри на застрояване. Обосновано е заключението на ВЛ по извършената СТОЕ, съгласно което 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 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.

В случая правилно вещното лице се е позовава на чл. 22, ал. 8 от ЗОС, като изследва трайния начин на фактическото ползване на имота. При извършения оглед на място е установено, че имотът се ползва като застроено с жилищна сграда дворно място в обхвата на [населено място]. От застрояването на имота – поне от около 1984 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, в които при същите параметри се допуска и жилищно застрояване. Правилно нещата са приравнени отнеждането на имота преди одобряването на ПУП по чл. 21, ал. 1 от ЗОС, на зона с нискоетажно застрояване в природна среда, което по сега действащия ОУП се приравнява на зони Жм1 и Жм2, при които максималната плътност на застрояване е 20-30%.

Внасянето на проект за изменение на КККР за засегнатите от отчуждаването имоти/части от тях, съответно изготвянето на скица-проект за всеки от тях, е извършено за целите на отчуждителното производство, т.е. във връзка с прилагането на действащия ПУП, по който се извършва отчуждаването. След като с ПУП по чл. 21, ал. 1 от ЗОС се предвижда изграждането на улична регулация, логично е, че имотите/частите от тях, засегнати от плана, винаги ще попадат в зона Тти, без параметри на застрояване. Но това отнеждане е неотнормирано 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 установеният траен начин на фактическото ползване на имотите, които не са урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план.

Установените на място подобрения, за които според ВЛ не се изискват разрешения за строеж са показани Таблица 3 към заключението и са оценени по следния начин: Ограда по част от източната граница и по източната част от южната граница - метални колове и телена мрежа 3.5+31 л.м.=34.5 л.м.-обща стойност 303.00 лв.; Ограда по част от западната част на южната граница - метални колове, гофрирана ламарина 27 л.м. л.м.-обща стойност в размер на 486.00 лв; дървета:1бр лешник-25.13 лв.,1 бр.дюля-60.20лв; 2 бр. слива-205.04 лв, 5 броя асми - десертни– десетгодишни-2362.00 лв, 1 бр.череша-103.13 лв. или общо трайни насаждение /дървета/-2755.50 лева;кладенец с бетонови пръстени - дълбочина 4 м. и амортизация 20 %-896.00 лева; външна тоалетна - изкоп 1.50 x 1.1.50 x2.00, с бет. покр.плоча и лам. Барака-480.00 лева. Или общата обща стойност на подобренията върху терена, заедно с насажденията е в размер на 4920.50 лева, според нещата.

В тази му част, съдът кредитира частично заключението на нещата, по следните съображения:

Подобрения са онези дейности, извършени в имота, които обективно увеличават неговата стойност, променят трайно субстанцията му. Равностойно парично обезщетение се дължи само за законно построени сгради и подобрения в имота - предмет на отчуждаване, тоест за които има издадени разрешения за строеж или за тези, за които с оглед характера им не се изисква разрешение за строеж-арг. от чл.22, ал.14 ЗОС.

За извършените в отчуждаваната част от имота подобрения чрез трайни насаждения-дървета не се изисква предварителното им разрешаване. Следователно тяхното обезщетяване е дължимо. Дължимо е обезщетяването и на поставената ограда, която се засяга, тъй като съгл. нейните установени по делото параметри тя попада в обхвата чл.151, т.11 ЗУТ, и за нея разрешение за строеж не е необходимо. По отношение на външната тоалетна

и кладенеца, независимо че не е необходимо одобряването на инвестиционен проект за тях, както сочи ВЛ, дължимо е било издаването на разрешение за строеж, каквото безспорно липсва. Следователно по арг. от чл.22, ал.14 ЗОС същите не подлежат заплащане. По тези съображения, съдът намира, че в размера на дължимото обезщетение следва да се включи и сумата общо в размер на 3 544.50 лева за извършените подобрения, за които се дължи обезщетение /ограда и дървета-трайни насаждения: 303лв +486 лв+ 2755.50 лв/ или по 886.12 лв за всеки от четиримата жалбоподатели.

По изложените съображения оспорената заповед се изменя в частта на определената съсобствена част жалбоподателите от 181 кв.м. на 203.5 кв.м., съотв. за неустановен собственик от 30 кв.м. на 7.5 кв.м. и в частта на определеното на жалбоподателите обезщетение, както следва: от 27 202.12 лева общо на 85 111 лева /81 566. 52 лв. за земята и 3544.50 лева за подобренията върху нея/, разпределени както следва: за В. С. Г. – 21 277.75 лева /1/4 ид.ч. от 203.5 кв.м. от имота-20 391.63 лв и 886.12 лв. подобрения;/ за С. В. Г. -21 277.75 лева /1/4 ид.ч. от 203.5 кв.м. от имота-20 391.63 лв и 886.12 лв. подобрения;/ за К. В. Г. 21 277.75 лева /1/4 ид.ч. от 203.5 кв.м. от имота-20 391.63 лв и 886.12 лв. подобрения / и за Ц. В. Т. -21 277.75 лева /1/4 ид.ч. от 203.5 кв.м. от имота-20 391.63 лв и 886.12 лв. подобрения.

При това решение на спора, предмет на делото и на основание чл.143, ал.1 АПК, правото на разноси е възникнало за жалбоподателите. То е своевременно упражнено-до приключване на устните състезания по делото. Доказаните разноси възлизат общо в размер на 2340 лева, от които 40 лева лева-заплатена държавна такса от 4-та жалбоподатели, 400 лева-заплатено възнаграждение за вещо лице и по 475 лева-заплатено от всеки жалбоподател адвокатско възнаграждение или общо 1900 лева. Като съобрази, че жалбата е обща, интересите на жалбоподателите са общи и не е осъществена различна защита по отношение на тях от адв.К.; проведеното едно с.з.; обема и качеството на реално осъществената от адв.К. защита, вкл.и чл.8, ал.3 от Наредба № 1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения и съдът намира, че справедливият и обоснован размер на възнаграждение е общо в размер на 1000 лева, поради което възражението на ответника за прекомерност по чл.78, ал.5 ГПК, вр.чл.144 АПК е основателно и намалява заплатеното възнаграждение от четиримата жалбоподатели на 1000 лева /по 250 лева за всеки от тях/.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2, предл.4-то АПК, вр.чл.27, ал.6 от ЗОС и чл.143, ал.1 АПК, съдът

Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ, по жалба на В. С. Г., С. В. Г., Ц. В. Т. и К. В. Г., Заповед №СОА21-РД40-62/13.02.2021 г., изменена със Заповед №СОА21-РД40-69/12.04.2021 г., и двете издадени от кмета на Столичната община, **В ЧАСТТА** на определената съсобствена площ жалбоподателите от 181 кв.м. на **203.5 кв.м. /двеста и три цяло и пет десети квадратни метра/**,

съотв. за неустановен собственик от 30 кв.м. на 7.5 кв.м./ седем цяло и пет десети квадратни метра/, **КАКТО И В ЧАСТТА** на определеното на жалбоподателите обезщетение, а именно: от 27 202.12 лева общо на 85 111 лева общо /осемдесет и пет хиляди и сто и единадесет лева/, разпределени по равно между четиримата жалбоподатели-по 21 277.75 лева /двадесет и една хиляди двеста седемдесет и седем лева и седемдесет и пет стотинки/ за всеки един от четиримата.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на В. С. Г., С. В. Г., Ц. В. Т. и К. В. Г. сумата в размер 1440 /хиляда четиристотин и четиридесет/ лева, разноски за съдебното производство.

**Решението е окончателно и не подлежи на обжалване /чл.27, ал.6 ЗОС/.
Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на преписи от него по реда на чл.137 АПК.**

СЪДИЯ: