

РЕШЕНИЕ

№ 2279

гр. София, 27.04.2020 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 35 състав,
в публично заседание на 11.03.2020 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Миглена Недева

при участието на секретаря Кристина Григорова, като разгледа дело номер **12502** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.27 от Закона за общинската собственост /ЗОБС/ и чл.145 и сл. от Административно – процесуалния кодекс /АПК/.

Образувано е по жалба на Н. М. С., Е. К. М. и М. К. С. от [населено място] против Заповед № СОА19-РД40-178 / 07.10.2019 г. на Заместник-кмета на Столична Община, с която се отчуждава целият поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1006.986 /застроен/, с площ за отчуждаване 390 кв.м., заедно с находяща се в имота сграда с идентификатор 68134.1006.986.1 и площ от 22 кв.м. и сграда с идентификатор 68134.1006.986.2 и площ от 66 кв.м. по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-108 / 13.12.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, находящ се в [населено място], район „Т.“, [улица], местност IV-55, попадащ в улица, във връзка с реализацията на обект: „Изграждане на инженерна инфраструктура на м. „М. ливади - изток“, I- етап (в карето между [улица], [улица], [улица], [улица], район „Т.“)“, подлежащ на отчуждаване съгласно действащ подробен устройствен план /ПУП/ на м. „М. ливади - изток“, ЧЗРП за кв. 10а, одобрен със Заповед № РД-50-1077 / 20.11.1995 г. на Главния архитект на С., потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56 / 06.08.2003 г. на Столичен общински съвет /СОС/, предвиждащ изграждане на обект - публична общинска собственост, за задоволяване на общински нужди. Със заповедта се определя парично обезщетение в общ размер на 18 731,70 лв., от които за Н. М. С., като съсобственик с 4/6 ид.ч. – 12 487,80 лв. и за Е. К. М. и М. К. С. като съсобственици с по 1/6 ид.ч. – по 3 121,95 лв.

Жалбоподателките с жалбата, както и в заседание, чрез адв. Б. и адв. Д., твърдят, че заповедта, в частта ѝ, с която се определя обезщетение е незаконосъобразна. Смятат, че размерът на парично обезщетение е занижен. Твърди се, че административният орган не е следвало да изчислява обезщетението на база данъчна оценка за имота, като дори оценката е под данъчната такава, и не е взел предвид относими аналози за сделки, намиращи се в същата ценова зона. Смятат, също така, че е следвало да се оценят сградите и подобренията в имота, като административният орган е следвало да установи дали сградите са търпими строежи. Молят съда да определи по-висок размер на обезщетението, както и да присъди разноски по списък.

Ответникът по жалбата, чрез процесуални представители юрк. Д. в отговора по жалбата, както и в заседание, чрез юрк. М. и юрк. Л., оспорва жалбата и я смята за неоснователна. Твърди се, че заповедта, вкл. в частта ѝ за определеното с нея обезщетение, е законосъобразна и се сочи, че за незаконни строежи не се дължи обезщетение. Иска се оставяне на жалбата без уважение. Прави се възражение за прекомерност на платения адвокатски хонорар и се претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

По делото не е конституирана като заинтересована страна инвеститор на обекта, съгласно чл.27, ал.4 от ЗОБС, различен от ответника, доколкото такъв е именно Столична община, представлявана от кмета.

Софийска градска прокуратура, редовно уведомена, не изпраща представител и не изразява становище по жалбата.

Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА.

Насочена е срещу подлежащ на съдебен контрол административен акт, съгласно изричната разпоредба на чл.27, ал.1 ЗОБС, от активно легитимирано лице, адресат на акта, и в срок.

Разгледана по същество, жалбата е ОСНОВАТЕЛНА.

Административен съд София – град, II а.о., 35 състав, като взе предвид доводите на страните и прецени доказателствата по делото, с оглед заявените в жалбата основания за незаконосъобразност и извършена на основание чл.168, ал.1 АПК служебна проверка на процесния административен акт приема за установено от ФАКТИЧЕСКА и ПРАВНА СТРАНА следното:

В конкретното административно производство се отчуждава целият ПИ с идентификатор 68134.1006.986 /застроен/, с площ за отчуждаване 390 кв.м., заедно с находяща се в имота сграда с идентификатор 68134.1006.986.1 и площ от 22 кв.м. и сграда с идентификатор 68134.1006.986.2 и площ от 66 кв.м. по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-108 / 13.12.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, находящ се в [населено място], район „Т.“, [улица], местност IV-55, попадащ в улица, във връзка с реализацията на обект: „Изграждане на инженерна инфраструктура на м. „М. ливади - изток“, I - етап (в карето между [улица], [улица], [улица], [улица], район „Т.“)“, подлежащ на отчуждаване съгласно действащ подробен устройствен план /ПУП/ на м. „М. ливади - изток“, ЧЗРП за кв. 10а, одобрен със Заповед № РД-50-1077 / 20.11.1995 г. на Главния архитект на С., потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56 / 06.08.2003 г. на Столичен общински съвет /СОС/, предвиждащ изграждане на обект - публична общинска собственост, за задоволяване на общински нужди. Със заповедта се определя парично обезщетение в общ размер на 18 731,70 лв., от които за Н. М. С., като съсобственик с 4/6 ид.ч. – 12 487,80 лв. и за Е. К. М. и М. К. С. като съсобственици с по 1/6 ид.ч. – по 3 121,95 лв.

Заповедта е издадена от компетентен административен орган – кметът на Столична община, съгласно изричната норма на чл.25, ал.2 от ЗОБС.

В случая заповедта е подписана от Заместник – кмет на Столична [община], въз основа на Заповед за заместване № СОА19-РД15-10796 / 18.09.2019г., издадена от Кмета на Столична община, т.е. от името на Кмета на Столична община.

Актът е в предписаната от закона форма – мотивирана писмена заповед. Фактическите и правни основания за издаването са коректно посочени в нея, съответно в административната преписка, която предхожда издаването ѝ.

Предвид горното, съдът счита, че не са налице основания за отмяна / обявяване на нищожност на заповедта по чл.146, т.1 и т.2 от АПК.

Между страните не е налице спор относно обстоятелството, че отчуждаването е във връзка с реализацията на обект „Изграждане на инженерна инфраструктура на м. „М. ливади - изток“, I- етап (в карето между [улица], [улица], [улица], [улица], район „Т.“)“, подлежащ на отчуждаване съгласно действащ ПУП на м. „М. ливади - изток“, ЧЗРП за кв. 10а, одобрен със Заповед № РД-50-1077 / 20.11.1995 г. на Главния архитект на С., потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56 / 06.08.2003 г. на СОС. Следователно, при наличието на такъв влязъл в сила устройствен план се приема, че става въпрос за отчуждаване за осъществяване на обект публична общинска собственост за задоволяване на неотложна общинска нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин, тъй като това са обстоятелства, които са изследвани, или поне е следвало да бъдат изследвани на етапа на одобряване на самия ПУП, а не към настоящия момент.

Обявлението за предстоящото отчуждаване с рег. № СИС18-ПП00-7/141 / 09.08.2019 г., съставено на осн. чл. 25, ал. 1 от ЗОС, е публикувано в три всекидневника, както и на интернет страницата на Столична община и на определеното място в сградата на район „Т.“, а процесната заповед е издадена на 07.10.2019 г., т.е. не по-рано от един месец след публикуването на обявлението на 09.08.2019 г.

Оценката на отчуждаваната част от имота е изготвена от оценителска фирма [фирма], [населено място] притежаваща сертификат за правоспособност от КНОБ за недвижими имоти.

Тя е направена въз основа на възлагателно писмо № СИС 18-ПП00-7/87 / 28.02.2019 г. от Кмета на СО, съгласно чл.22, ал.3 от ЗОБС и договор за възлагане на оценката от същата дата. Оценката е изготвена на 15.07.2019 г., т.е. при спазване на тримесечния срок преди издаването на заповедта за отчуждаване по чл.22, ал.10 от ЗОБС.

По отношение на размера на оценката на имота, съответно на определените парични обезщетения, съдът прави следните изводи:

Целта на закона, при принудително отчуждаване на недвижими имоти за общински нужди, е собствениците да бъдат компенсирани с „равностойното парично обезщетение“.

В тази връзка, ЗОБС установява начина на определяне на „равностойното парично обезщетение“.

Съгласно изричните разпоредби на чл.22, ал.4, ал.5 и ал.6 от ЗОБС, във връзка с §1, т.1, т.2 и т.3 от ДР на ЗОБС (в редакция с последно изменение с ДВ, бр.15 от 2011 г., т.е. към извършване на оценката, одобрена с процесната заповед) оценките се извършват по пазарни цени.

Изключение се допуска, само когато пазарната оценка на имота е по-ниска от данъчната и когато не могат да се определят пазарните цени на имоти с подобни

характеристики поради липса на извършени сделки в съответната служба по вписванията /чл.22, ал.6 от ЗОБС/. Доколкото законът казва „липса”, т.е. не е налице нито една сделка, отговаряща на законовите изисквания, съдът приема, че оценка по предвидения в закона ред по метода на пазарните аналози би могла да се направи и при наличието само на един такъв аналог.

„Равностойното парично обезщетение” се определя „в съответствие с предназначението на имотите преди влизането в сила на подробния устройствен план, във връзка с който се прави отчуждението”, въз основа на пазарните цени на имоти с „подобни характеристики”, намиращи се „в близост до отчуждавания” / чл.22, ал.5 от ЗОБС/.

Според §1, т.1 от ДР на ЗОБС „равностойно” ще е паричното обезщетение, когато цената на отчуждавания имот или на съответната част от него е определена именно по реда на този закон, т.е. ако спазени критериите за определянето му, посочени в закона. Законът дава легална дефиниция и на това, какво разбира под „пазарни цени на имоти с подобни характеристики” / §1, т.2 от ДР на ЗОБС/. За такива се приемат осреднените цени от сделки с имоти, 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.

Имоти, „намиращи се в близост до отчуждавания имот” в урбанизираните територии /§1, т.2 от ДР на ЗОБС/ са „имотите, които се намират в една и съща ценова зона с него“.

Съгласно §1, т.8 от ДР на ЗОБС "имоти с близки показатели на устройство и застрояване" са имотите с еднакъв характер на застрояване, при които разликата в максималната плътност на застрояване е не повече от 5 на сто.

При горните дефиниции следва да се приеме, че за определяне на „равностойното парично обезщетение” по реда на чл.22, ал.5 от ЗОБС и §1, т.1 и т.2 от ДР на ЗОБС чрез пазарни аналози, като такива могат да служат само сделки с имоти, отговарящи на следните характеристики:

- да са възмездни сделки – посочени са 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, но след като е налице и добавката „други възмездни сделки”, значи изброяването не е изчерпателно;
- да се отнасят за имоти „в близост“ до отчуждавания, т.е. в урбанизираните територии в една и съща ценова зона;

- да са сключени между физически и/или юридически лица, по които поне една от страните да е търговец, т.е. изключени са сделки, по които нито една от страните не е търговец;
- да са извършени в определен период – в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката;
- да са вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота;
- имотът, предмет на сделката да е с устройствен статут и предназначение, съответстващ на този, който има отчуждаваният имот, но преди влизането в сила на подробния устройствен план, във връзка с който се прави отчуждението, което означава, че двата имота:
 - имат еднакво конкретно или преобладаващо предназначение;
 - притежават еднакъв характер на застрояване;
 - имат същите или близки показатели на устройство и застрояване, / като „близки показатели“ са при имоти с еднакъв характер на застрояване, при които разликата в макс. плътност на застрояване е не повече от 5 на сто /.

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, за който се извършва отчуждаването. 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, за който се извършва отчуждаването, 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.

Размерът на равностойното парично обезщетение 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. / чл.22, ал.6, 7 и 8 от ЗОБС/.

Т.е. за да е законосъобразна оценката по предвидения в закона метод, всички сделки, служили за пазарни аналози следва да отговарят на горните условия.

За пълнота следва да се отбележи, че разпоредбата на § 1, т.7, б. „б“ от ДР на ЗОБС е неотнормирана към уредбата на „равностойното парично обезщетение“. Законът не изисква използваните пазарни аналози да представляват „равностойни имоти“ с оценявания. Допълнителните разпоредби на закона дават легални дефиниции на термини, използвани в самия закон. Определението за „равностойни имоти“ в § 1, т. 7, б. „б“ от ДР на ЗОБС не касае по никакъв начин реда за определяне на равностойното парично обезщетение по чл.22 от ЗОБС. Това определение касае поясняване на текстове, в които се среща термина „равностойен имот“ и това са само чл.21, ал.4 и чл.23, ал.1 от ЗОБС, неотнормирани към процесния спор.

Определеното с процесната заповед обезщетение е в размер на 18 731,70 лв., от които за Н. М. С., като съсобственик с 4/6 ид.ч. – 12 487,80 лв. и за Е. К. М. и М. К. С. като съсобственици с по 1/6 ид.ч. – по 3 121,95 лв.

Въз основа на представените от Агенцията по вписвания за относимия период от

28.02.2018 г. до 28.02.2019 г. сделки в [населено място], м. „М. ливади – изток“ е приел, че не са налице пазарни аналози, предвид което е определил равностойното парично обезщетение по реда на чл.22, ал.12, т.1 от ЗОБС, а именно по Приложение № 2 към чл.20 от ЗМДТ – за имоти в урбанизирани територии. Като е взел предвид, че съгласно Удостоверение за данъчна оценка за ПИ с идентификатор 68134.1006.986 – ПИ № 317, с площ от 402 кв.м. тя е 19 308,90 лв. или по 48 лв. / кв.м.

Следва да се отбележи, че площта в посочената данъчна оценка е съгласно декларираната такава от собствениците по нотариален акт за собственост № 54, том XXXIV, дело № 5932 / 1985 г. на нотариус при СРС от 402 кв.м. за ПИ № 317. Действителната площ на ПИ с идентификатор 68134.1006.986 по КК е 390 кв.м. предвид което и обезщетението е определено в размер на 18 731,70 лв.

Оценка за сградите не е правена, като въз основа на получените от СО – район „Т.“ и НАГ писма е прието, че строежите са незаконни, поради което и на основание чл.22, ал.14 от ЗОБС не се дължи обезщетение.

За определяне на оценка, съобразно законовите изисквания, съдът е назначил, изслуша ли приел по делото оценителна експертиза от в.л. инж. Й. В. Н., както и съдебно – техническа експертиза на в.л. инж. В. Г. Я.. И двете заключения са приети по делото, без оспорване от която и да е от страните по предвидения процесуален ред. Съдът не е длъжен да се съобрази с експертните заключения, а ги обсъжда с оглед всички доказателства по делото и предвид приложимата нормативна уредба.

По отношение на оценката на земята, съдът приема следното:

От една страна, следва да се отбележи, че одобрената с оспорената заповед оценка на лицензирания оценител незаконосъобразно е извършена въз основа на изисканите и представените от Агенцията по вписвания за относимия период от 28.02.2018 г. до 28.02.2019 г. сделки в [населено място], само за м. „М. ливади – изток“.

При описаното по-горе определение за „равностойно парично обезщетение“ имоти, когато става въпрос за имоти в „близост“ до отчуждавания, не може да се тълкува в общоприетия смисъл на тази дума. След като е налице изрична законова дефиниция на този термин, то той следва да се тълкува само с оглед на тази дефиниция, а именно, имоти, „намиращи се в близост до отчуждавания имот“ в урбанизираните територии са „имотите, които се намират в една и съща ценова зона с него“ /§1, т.2 от ДР на ЗОБС/, следователно, всички имоти, намиращи се в трета ценова зона, в каквата се намира и процесният имот, съгласно зонирването по Приложение № 2 към Закона за местните данъци и такси могат да служат за пазарни аналози, в случай, че отговарят на останалите изброени по-горе изисквания.

По отношение на оценката на земята по делото е изслушана и приета, както бе уточнено по-горе, съдебно – оценителна експертиза на в.л. Н., без оспорване от страните. При разпита на експерта в о.з. на отговор на въпрос дали е изследвало само аналози в район „Т.“ отговорът е отрицателен.

От друга страна, съдът счита, че въпреки горното, оценката на земята, одобрена с оспорената заповед, е правилно изготвена по реда на чл.22, ал.12, т.1 от ЗОБС,

във вр. с Приложение № 2 към чл.20 от ЗМДТ, т.е. по данъчна оценка, по следните съображения:

В.л. Н. установява наличието на един пазарен аналог Нотариален акт за покупко – продажба на право на строеж № 198 от 26.07.2018 г., вписан в Службата по вписванията вх. рег. № 49064 / 26.07.2018 г. и въз основа на него определя оценка на земята на отчуждаемия имот от 390 кв.м. в размер на 189 614 лв.

Както бе посочено по-горе, с оглед на разпоредбата на чл.22, ал.6 от ЗОБС, доколкото законът казва „липса”, т.е. да не е налице нито една сделка, отговаряща на законовите изисквания, съдът приема, че оценка по предвидения в закона ред по метода на пазарните аналози би могла да се направи и при наличието само на един пазарен аналог.

Посоченият от експерта в оценката му аналог обаче не отговаря на изискванията на чл.22, ал.5 от ЗОБС и §1, т.1 и т.2 от ДР на ЗОБС, които съдът подробно е изброил, за да може да се ползва като такъв.

Като изключим обстоятелството, че става въпрос за сделка между „свързани лица“ / и продавачът [фирма], и купувачът [фирма] се представляват от Н. К. С./, при каквито макар и по отношение на отчуждаванията по ЗДС е налице последна съдебна практика на АССГ, между която и на настоящия състав, че не следва да се приемат за пазарни аналози подобни сделки, поради липсата на нормални пазарни условия / напр. решения по административни дела от 2019 г. №№ 3845, 4572, 5187, 5187, 5386, 3852, 4893, 4575, 3874, 4286, 4570 и др./, и макар да става въпрос за възмездна сделка, за имот „в близост“ до отчуждавания, по която поне една от страните да е търговец, извършена в релевантния период – в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката и вписана в службата по вписванията по местонахождението на имота, то имотът, предмет на сделката не е с устройствен статут и предназначение, съответстващ на този, който има отчуждаваният имот преди влизането в сила на подробния устройствен план, във връзка с който се прави отчуждението.

Вещото лице Й. неправилно е съобразявал устройствения статут на имота въз основа на общ устройствен план и то по сега действащия общ устройствен план на С., одобрен през 2009 г., съгласно който територията, в която се намира имотът, е зона СМФ / смесена многофункционална зона/, която е с показатели на застрояване - максимална плътност 60 %.

Съгласно цитираните по-горе разпоредби следва да се съобрази устройствения статут на имота, но този, преди влизането в сила на подробния устройствен план, във връзка с който се прави отчуждението / „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, за който се извършва отчуждаването“, като „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, за който се извършва отчуждаването, 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.“/

По делото се установява, че процесният имот е предвиден за имот – публична общинска собственост улично платно и тротоари, освен с действащия ПУП, одобрен със Заповед № РД-50-1077 / 20.11.1995 г. на Главния архитект на С., потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56 / 06.08.2003 г. на СОС, и с предходния ПУП, одобрен със Заповед № 247/ 29.06.1979 г. на Главния архитект на С. и ЧИЗРП, одобрено със Заповед № РД-50-09-126 / 27.04.1989 на Главния архитект на С..

Според най – стария и първи за имота ПУП обаче, одобрен със Заповед № 1851 / 18.06.1931г. на министъра на обществените сгради, пътищата и благоустройството за утвърждаване на дворищна регулация, имотът попада в части от УПИ XIV-780 и УПИ X-780 от кв. 157, отредени за жилищно строителство на еднофамилни къщи. По предвижданията на Общия градоустройствен план от 1938 г. / планът „Мусман“/ имотът попада в трета зона, в която се предвижда нискоетажно строителство / до 10 м./ и 50 % незастроен двор.

За да е с устройствен статут и предназначение, съответстващ на този, който има отчуждаваният имот преди влизането в сила на подробния устройствен план, във връзка с който се прави отчуждението, означава, че двата имота:

- имат еднакво конкретно или преобладаващо предназначение;
- притежават еднакъв характер на застрояване;
- имат същите или близки показатели на устройство и застрояване, / като „близки показатели“ са при имоти с еднакъв характер на застрояване, при които разликата в макс. плътност на застрояване е не повече от 5 на сто /.

Посоченият в експертизата аналог може да се приеме, че е с еднакво конкретно или преобладаващо предназначение с процесния, съгласно ПУП от 1931 г., тъй като и аналогът е с преобладаваща жилищна функция – „за ЖС, магазини/гаражи и ПГ“.

Двата имота обаче не притежават еднакъв характер на застрояване, нито имат същите или близки показатели на устройство и застрояване.

Характерът на застрояване на отчуждаемия имот е бил за нискоетажно застрояване /до 10 м./ на еднофамилни къщи, а на този, който е приет за аналог по експертизата – според зоната в която се намира СМФ / Смесена многофункционална зона/ е предимно за комплексните центрове по главните градски булеварди с високоетажно строителство, като според конкретното предназначение по представения нотариален акт е за жилищна сграда,

проектирана с два входа с подземно и партерно ниво, както и десет жилищни етажа, което далеч не е нискоетажно застрояване.

Следователно, и установената от вещото лице сделка не може да служи за пазарен аналог, поради което съдът не приема изготвеното от в.л. В. заключение в частта му, касаеща обезщетение за земята на отчуждаемия имот, тъй като същото не отговаря на законовите изисквания за определяне на „равностойно парично обезщетение“, предвидени в чл.22, ал.5 от ЗОБС и §1, т.1 и т.2 от ДР на ЗОБС.

Следва да се отбележи, че при сега действащия ОУП на С. от 2009 г., видно от Приложението към чл.3, ал.2 на ЗУЗСО, изобщо няма устройствена зона, която да е с преобладаващо предназначение за жилищно строителство / т.е. между жилищните зони, както и тези със смесени многофункционални функции/, при които да е налице нискоетажен характер на застрояване / до 10 м./ и макс. плътност на застрояване от 50 %, + или - 5%, т.е. 45 % или 55 %.

Зона Жс макар да е с макс. плътност на застрояване 50 % е с друг характер на застрояване, а именно за средноетажно жилищно застрояване / до 15м./, а в околорадските райони е с макс. плътност на застрояване – 20-40%, което е с разлика повече от 5 %; Зона Жм макар да е за нискоетажно застрояване / до 10м/ е с макс. плътност на застрояване 40 %, което е с разлика повече от 5 %; Зона Жм1 / малкоетажно строителство в природна среда/ е с макс. плътност на застрояване – 20-40%, което е с разлика повече от 5 %; Зона Жм2 / малкоетажно строителство в бивши вилни зони и курортни комплекси/ е с макс. плътност на застрояване – 25% и 35%, което е с разлика повече от 5 %; Зона Жм3 / малкоетажно строителство в екологично съхранени райони/ е с макс. плътност на застрояване – 20-15%, което е с разлика повече от 5 %; Зона СМФ /предимно за комплексните центрове по главните градски булеварди/, освен че допуска високоетажно строителство, е и с макс. плътност на застрояване 60 %, което е с разлика повече от 5 %; Зона СМФ1 /предимно за нови комплексни центрове/, освен че допуска високоетажно строителство, е и с макс. плътност на застрояване 40 %, което е с разлика повече от 5 %; Зона СМФ2 също в околорадските райони е с макс. плътност на застрояване 40 %, което е с разлика повече от 5 %, а в площите, тангиращи с републиканска пътна мрежа и други пътища с активен трафик е с макс. плътност на застрояване 60 %, което е с разлика повече от 5 %

Следователно, не е възможно по правилата на цитираните и приложими разпоредби да бъде установен пазарен аналог на отчуждаемия имот.

Доколкото и настоящият съд достига до извода, че не са установени други сделки, които да отговарят на правилата, за да бъдат пазарни аналози, правилно е изчислена стойността на оценката за определяне на равностойно парично обезщетение по данъчната оценка на имота по реда на чл.22, ал.12, т.1 от ЗОБС, във вр. с Приложение № 2 към чл.20 от ЗМДТ.

Тук следва да се отбележи, че правилно е изчислена тя и в размер на 18 731,70

лв. на база действителната площ на имота по КК от 390 кв.м., а не така, както очевидно е заявен той пред данъчните служби по нотариален акт от 402 кв.м.

По отношение на сградите и другите подобрения в имота обаче, съдът счита, че оценката е незаконосъобразна.

В оценката, одобрена с процесната заповед, оценка за сградите не е правена, като въз основа на получени писма от СО – район „Т.“ рег. № РТР18-ВК08-3394-/2/ от 01.02.2019 г. и от СО – НАГ рег. № САГ-Т00-329 /4/ от 07.06.2019 г., е прието, че за строежите не са открити строителни книжа, от което се счита, че са незаконни и нямат градоустройствен статут, поради което и на основание чл.22, ал.14 от ЗОБС за тях не се дължи обезщетение.

Други подобрения в имота, в оценката, одобрена с процесната заповед, изобщо не са посочвани и изследвани.

Съгласно изслушаните експертни заключения в имота са установени следните сгради и подобрения:

- Масивна жилищна сграда /МЖ/ с идентификатор 68134.1006.986.2 и застроена площ от 66 кв.м.;
- Пристройка към МЖ за баня и WC със застроена площ от 3,10 кв.м.;
- Сграда /ПС/ с идентификатор 68134.1006.986.1 и застроена площ от 22 кв.м.;
- Ограда, ограждаща целия имот с дължина от 98 м. – към улицата с основа от 0,60 м., с метални колове и платна, а към съседни имоти мрежа на метални или стоманобетонни колове;
- Външна чешма;
- Дървесни насаждения, които според вещото лице не се оценяват, тъй като не са в плододайна годност.

По отношение на двете сгради в имота с идентификатор 68134.1006.986.2 и с идентификатор 68134.1006.986.1 съдът не приема констатацията на административния орган, че същите, като незаконни на основание чл.22, ал.14 от ЗОБС не подлежат на обезщетяване по следните аргументи:

В писмо рег. № РТР18-ВК08-3394-/2/ от 01.02.2019 г. до Директора на дирекция „Инвестиционно отчуждаване“ Главният архитект на район „Т.“ сочи, че в техническата служба на районната администрация не са открити одобрени строителни книжа за жилищните сгради в имота, от което може да се счита, че те са незаконни и нямат градоустройствен статут.

В писмо рег. № САГ-Т00-329 /4/ от 07.06.2019 г. до Директора на дирекция „Инвестиционно отчуждаване“ Директорът на дирекция „Общински строителен контрол“, Направление „Архитектура и градоустройство“ за сгради с идентификатор 68134.1006.986.2 и с идентификатор 68134.1006.986.1 сочи следното: т.1. в архива на „НАГ“ не се съхранява одобрена строителна документация; т.2. в районната администрация не са открити одобрени строителни книжа; 3. от деловодната система на „НАГ“ няма установени подадени заявления за издаване на удостоверения за търпимост; т.4. сградите не попадат в приложното поле на § 16, ал.1 от ПР на ЗУТ и не представляват търпими строежи.

Съгласно § 16, ал.1 от ПР на ЗУТ, съответно § 127, ал.1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ строежи, изградени до 7 април 1987 г., съответно до 31 март 2001 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, са търпими строежи и не подлежат на премахване и забрана за ползване. Те могат да бъдат предмет на прехвърлителна сделка след представяне на удостоверение от органите, които са овластени да одобряват съответните инвестиционни проекти, че строежите са търпими.

Съгласно § 16, ал.4 от ПР на ЗУТ, съответно § 127, ал.13 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ, при отчуждаването на търпими строежи, те се оценяват и за тях се дължи обезщетение на собствениците по общия ред.

Следователно, незаконните строежи в имота не подлежат на обезщетяване, освен ако не са търпими такива. Тук следва да се отбележи, че съгласно § 16, ал.4 от ПР на ЗУТ, съответно § 127, ал.13 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ обезщетение се дължи за незаконни строежи, които са „търпими“, а не за които има издадено удостоверение за търпимост или за които е било подадено искане за издаване на такова. Обстоятелствата, предвиждащи търпимост на строежа следва да се установят от самия административен орган в производството по отчуждаване, дори и за него да няма издадено удостоверение за търпимост.

Цитираните по-горе писма от главния архитект на район „Т.“ и от Директора на дирекция „Общински строителен контрол“ - Столична община са адресирани до Директора на дирекция „Инвестиционно отчуждаване“ – СО, съответно са били част от процедурата по изготвяне на оценителския доклад, която да мотивира оспорения административен акт. Същите не са адресирани и не са доведени до знанието на заинтересованите лица, те не са имали възможност да оспорят констатациите в тях и съответно именно в настоящото производство лицата могат да се защитят срещу незаконосъобразно заключение в тях.

По делото не е спорно, че за сгради с идентификатори 68134.1006.986.2 и 68134.1006.986.1 не са открити строителни книжа, тъй като такива не се представят и в настоящото производство.

Спорен е въпросът, че сградите не са търпими строежи.

Оценителят в производството по отчуждаване е приел предоставените му писма, посочени по-горе, като в последното от тях, издадено от Директорът на дирекция „Общински строителен контрол“, в т.4 се сочи единствено, без каквито и да е мотиви, че сградите не попадат в приложното поле на § 16, ал.1 от ПР на ЗУТ и не представляват търпими строежи.

Административният орган нито е изследвал периода на извършване на строителството, нито е обсъждал каквито и да е разпоредби.

Според заключенията на вещните лица инж. В. и инж. Я., сградите за заварени строежи, които са били предмет на граждански оборот и следва да бъдат включени в оценката.

Настоящата жалбоподателка Н. М. С. и съпругът ѝ К. И. С., са придобили

имота по силата на Нотариален акт № 54 от 17.12.1985 г., том XXXIV, дело № 5932 / 1985 г. за замяна на недвижим имот с разрешение по чл.21 от ЗСГ, като са заменили свой единствен жилищен имот, придобит по време на брака им / апартамент в жилищна сграда в ж.к. К. поляна/ с процесния също жилищен имот, в който освен дворното място, е описана и жилищната сграда, и тухлена барака.

При разпита на свидетелката Н. Н. Н., родена през 1940 г., същата заявява, че помни сградата още когато е дошла в С., а именно на 18 г., т.е. следва да се приеме, че тя е била построена към 1958 г.

Вещото лице инж. Я. сочи, че сградата е съществувала към 1956 г., тъй като е заснета в първия кадастрален план, изработен преди 1956 г.

Видно от извадката на самия кадастрален план от 1956 г., в който е заснета както едната сграда МЖ / сега с идентификатор 68134.1006.986.2/, така и другата сграда ПС / сега с идентификатор 68134.1006.986.1/, непосредствено до първата, макар и свидетелката, и вещото лице да говорят за „сграда“ в единствено число, съдът счита, че и двете постройки са съществували при всички случаи към 1956 г., т.е. са били построени преди заснемането им в този кадастрален план.

От изложеното по-горе се установява, че процесният имот е предвиден за улично платно и тротоари, за първи път с ПУП, одобрен със Заповед № 247/ 29.06.1979 г. на Главния архитект на С. и ЧИЗРП, одобрено със Заповед № РД-50-09-126 / 27.04.1989 на Главния архитект на С..

Преди това обаче, според най – стария и първи за имота ПУП, одобрен със Заповед № 1851 / 18.06.1931 г. на министъра на обществените сгради, пътищата и благоустройството за утвърждаване на дворищна регулация, имотът е отреден за жилищно строителство на еднофамилни къщи, като именно такава е била построена в него, ведно с допълващо застрояване на стопанска постройка, поради което следва да се приеме, че строителството е допустимо към периода на извършването му.

Съгласно чл.66е, ал.2 от отм. Закон за плановото изграждане на населените места /ЗПИИМ/, обн. ДВ., бр.227 от 01.10.1949 г., с вила от 01.01.1950 г., отм. ДВ, бр.29 от 10.04.1973 г., в сила от 01.06.1973 г., „строежи, извършени без строително разрешение или при неспазване на строителните книжа, се събарят, ако са недопустими по действащите разпоредби“, за каквито не са били приети процесните, след като не са съборени.

Съгласно § 289, ал.1 от отм. ППЗПИИМ, „строежи (сгради, постройки, преустройства, инсталации, уредби, съоръжения и други работи), направени незаконно до 14 ноември 1958 г. в урегулирани или неурегулирани терени, не се събарят и премахват - освен при условията и по реда на § 276-279, съответно § 294“, т.е. само ако са застрашени от самосрутване или вредни в санитарно-хигиенно отношение или са значително остарели и със своя вид загрозяват градовете.

При горните мотиви, съдът приема, че двете гради в имота са търпими строежи

по смисъла на § 16, ал.1 от ПР на ЗУТ, тъй като се построени преди 07.04.1987 г. и са допустими съгласно разпоредбите към периода на извършването им, и именно преди 1956 г., когато имотът е отреден именно за такъв вид жилищно нискоетажно строителство, и преди отреждането му за първи път за улица / от 1979 г./ и като строеж неподлежащ на премахване още по силата на разпоредбата на § 289, ал.1 от отм. ППЗПИНМ.

Предвид този статут, и съгласно § 16, ал.4 от ПР на ЗУТ, при отчуждаване се дължи обезщетение.

Оценките на сградите за включване в паричното обезщетение, съдът приема в размер, определен от в.л. В., като неоспорени от страните, а именно – 63 492 лв. за сграда с идентификатор 68134.1006.986.2 и 7 040 лв. за сграда с идентификатор 68134.1006.986.1.

По отношение на пристройката към МЖ за баня и WC изводът на административния орган за незаконност на строежа дори не е верен, доколкото от събраните по делото доказателства е видно, че същата е изградена въз основа на издадено Разрешение за строеж № 29 / 07.06.1987 г. на Главния архитект на Благоевградски РНС, поради което следва да бъде включена в оценката на имота, съответно при определяне на обезщетението.

Същата съдът приема в размер, определен от в.л. В., като неоспорена от страните, а именно от 2 294 лв.

По отношение на оградата, съдът споделя посоченото от в.л. В., че за нея не се изисква издаване на разрешение за строеж, тъй като това съответства на разпоредбите на § 5, т.38 от ДР на ЗУТ, съгласно която и оградата е строеж, но съгласно чл.151, ал.1 от ЗУТ, в която са изброени строежите, при които не се изисква издаване на разрешение за строеж, под т.11. са включени леки прозирни огради и плътни огради с височина на плътната част до 0,6 м. в рамките на поземления имот, каквато по описанието на в.л. В. е и процесната ограда на имота.

Предвид горното, и оградата следва да бъде включена в размера на обезщетението. Същата съдът приема в размер, определен от в.л. В., като неоспорена от страните, а именно в размер на 98м. x 1.80м. x 8 лв. / кв.м., или в размер на 1 411,20 лв.

По отношение на чешмата обаче, съдът не споделя посоченото от в.л. В., че за нея не се изисква издаване на разрешение за строеж. Външната чешма е допълващо застрояване, посочена изрично в разпоредбата на чл.46, ал.1 от ЗУТ, като съгласно чл.147, ал.1, т.1 от ЗУТ „Не се изисква одобряване на инвестиционни проекти за издаване на разрешение за строеж за: 1. стопански постройки със селскостопанско предназначение и строежите от допълващото застрояване по чл. 44 и по чл. 46, ал. 1“, т.е. разрешение се издава, макар и при облекчен режим.

По делото не се твърди за чешмата да е издавано разрешение за строеж, а същата не може да бъде приета и за търпим строеж по следните аргументи. От разпита на в.л. В. по делото се установява, че чешмата е направена преди около

15-20 години, т.е. тя или е извън приложното поле на § 127, ал.1 от ПЗР на ЗИД ЗУТ, включваща строежи, изградени незаконно преди 31.03.2001 г., или е недопустима по разпоредбите както действащи към настоящия момент, така и към момента на изграждането ѝ. Видно от снимковия материал, приложен към експертизата на в.л. В., л. 138 по делото, чешмата е непосредствено до оградата към [улица], ал.2 от ЗУТ „басейни, кладенци, чешми, септични ями и временни тоалетни се изграждат в урегулирания поземлен имот съобразно техническите и санитарно-хигиенните изисквания на разстояние не по-малко от 3 м. от границите на имота“. Действалата към отм. ЗТСУ, Наредба № 5 от 17.05.1995 г. за правила и норми по териториално и селищно устройство (отм.) на министъра на териториалното развитие и строителството, обн., ДВ, бр. 48 от 26.05.1995 г., в сила от 26.07.1995 г., отм., бр. 51 от 5.06.2001 г., в сила от 5.06.2001 г. има аналогична разпоредба, а именно чл.119, ал.2, която също предвижда, че „басейни, кладенци, чешми, попивни ями и временни клозети се изграждат в парцела съобразно техническите и санитарно-хигиенните изисквания на разстояние, не по-малко от 3 м. от регулационните линии.

По изложените съображения външната чешма не може да се включи в оценката на имота за определяне на равностойното парично обезщетение.

Предвид горното, отговарящото на законовите изисквания, предвидени в чл.22, ал.5 от ЗОБС и §1, т.1 и т.2 от ДР на ЗОБС „равностойно парично обезщетение“ за отчуждаемия имот, ведно със строежите, които следва да бъдат включени в него е в размер на 18 731,70 лв. за земята и 74 237,20 лв. за строежите, съответно общо в размер на 92 968,90 лв.

Същото следва да бъде разпределено между съсобствениците според притежаваните от тях ид.ч. от имота, а именно Н. М. С., като съсобственик с 4/6 ид.ч. – 61 979,27 лв. и за Е. К. М. и М. К. С. като съсобственици с по 1/6 ид.ч. – по 15 494,82 лв.

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 № СОА19-РД40-178 / 07.10.2019 г. на Заместник-кмета на Столична Община, в частта ѝ относно определяне на дължимото парично обезщетение за процесния имот, чрез увеличаване на неговия размер.

При това решение на спора, предмет на делото, и на основание [чл. 143, ал. 1 АПК](#) правото на разноски е възникнало за жалбоподателя. То е своевременно упражнено - до приключване на устните състезания по делото.

Доказаните разноски, извършени от жалбоподателите, възлизат на 1800 лв.

адвокатски хонорар, 598 лв. за експертизи и 30 лв. държавни такси. Имайки предвид, че всички банкови преводи са направени само от и за задължено лице Н. М., съдът счита за излишно изчисляването на разноски поотделно, както са представените по делото списъци.

При направеното възражение за прекомерност на платения адвокатски хонорар, съдът отчита за неоснователно, тъй като минималното възнаграждение, определено по реда на чл.8, ал.1, т.4 от Наредба № 1 / 2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения е в размер на 2 757,12 лв. /830 лв. + 1927,12 лв./, при материален интерес, представляващ разлика в определеното по заповедта и увеличеното с настоящото решение обезщетение /74 237,20 лв./, т.е. повече от платения от жалбоподателките.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2, чл.173, ал.2 и чл.143, ал.1 от АПК, и чл.27 от ЗОБС, Административен съд София – град, II а.о., 35 състав,

Р Е Ш И :

И З М Е Н Я по жалба на Н. М. С., Е. К. М. и М. К. С. Заповед № СОА19-РД40-178 / 07.10.2019 г. на Заместник-кмета на Столична Община, с която се отчуждава поземлен имот с идентификатор 68134.1006.986 /застроен/, в частта за определеното с нея парично обезщетение, като

У В Е Л И Ч А В А същото на 92 968,90 лв. /деветдесет и две хиляди деветстотин шейсет и осем лв. и 90 ст./, съответно за всеки от съсобствениците: Н. М. С. – 61 979,27 лв. /шейсет и една хиляди деветстотин седемдесет и девет лв. и 27 ст./, Е. К. М. – 15 494,82 лв. /петнайсет хиляди четиристотин деветдесет и четири лв. и 82 ст./ и М. К. С. – 15 494,82 лв. /петнайсет хиляди четиристотин деветдесет и четири лв. и 82 ст./.

О С Ъ Ж Д А Столична община да заплати на Н. М. С., Е. К. М. и М. К. С., общо, разноски в размер на 2 428 /две хиляди четиристотин двацет и осем/ лева.

Решението не подлежи на касационно обжалване.

Препис да се изпрати на страните.

С Ъ Д И Я:

..