Р Е Ш Е Н И Е
№ 4213

гр. София, 24.06.2014 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, **Второ отделение 37 състав,** в публично заседание на 29.05.2014 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Славина Владова

при участието на секретаря Силвиана Шишкова, като разгледа дело номер **7599** по описа за **2013** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 – 178 от АПК във връзка с чл. 16 ал. 4 изр. последно, чл. 210 и чл. 215 от ЗУТ.

Производството е образувано по жалба на С. Д. Д. от [населено място] срещу решение по протокол № ЕС – О – 013 от 07.06.2013г. на Комисията по чл. 210, определена със заповед № РД – 09 – 09 – 15 от 15.02.2011г., изменена със заповед № РД – 09 – 09 – 105 от 07.10.2011г. на Главния архитект на С., обнародван в държавен вестник бр. 54 от 21.06.2013г. по изработване на ПРОЕКТ на план за регулация и застрояване по чл. 16 от ЗУТ на [населено място], м. „Вертопо - север", „Дървеница – юг, квартали 9а, 26а, 28а, 28в" и „Вертопо - юг", в частта, с която за собствения й имот идентификатор № 68134.1604.2490 е определена оценка преди урегулирането в размер на 59 184 евро, а за УПИ XII – 2490 след урегулирането в размер на 64 164 евро.

В жалбата си жалбоподателката поддържа, че не е съгласна с определената с проекта за ПУП, пазарна оценка на собствения й имот, в частта, в която ще бъде отчуждена по силата на обнародвания проект за ПУП по чл. 16 от ЗУТ. Счита, че същата е занижена. Твърди и че при изготвяне на оценката не са взети предвид подобренията, които се намират в собствения й имот. Посочва, че съседните на нейния имот, които са запустели са оценени със същата оценка на кв.м., каквато е дадена и на собствения й имот, който е поддържан и в който има подобрения. Твърди и допуснати съществени нарушения на административно производствените правила, а именно, че оценката не й е съобщена по правилата на АПК, от който момент да тече срокът за

оспорване. Иска оспореният акт да бъде отменен и да бъде определена друга реална оценка. Претендира разноски.
Ответника по жалбата Комисията по чл. 210, назначена със заповед №РД – 09 – 09 – 15 от 15.02.2011г., изменена със заповед № РД – 09 – 09 – 105 от 07.10.2011г. на Главния архитект на С., чрез процесуалния си представител юрк. Ц., изразява становище за неоснователност на жалбата и законосъобразност на оспорената оценка. Иска жалбата да бъде отхвърлена. Претендира юристконсултско възнаграждение.
Оспореното решение по протокол № ЕС – О – 013 от 07.06.2013г. е обнародвано в ДВ бр. 54 от 21.06.2013г. Жалбата е подадена на 22.07.2013г., т.е. същата е подадена в законоустановения едномесечен срок от обнародването, тъй като 21.07.2013г. е бил неделя, т.е. срокът изтича в първия работен ден след това – 22.07.2013г., когато е подадена жалбата. Жалбата е подадена е от страна, имаща качеството на заинтересовани по смисъла на чл. 131 ал. 2 т. 1 от ЗУТ, а именно лице собственик на имот, който е засегнат от ПУП и от оспореното решение и срещу акт, който подлежи на събене контрол по силата на препращащата норма на чл. 16 ал. 4 от ЗУТ и във връзка с изричната норма на чл. 210 ал. 3 от ЗУТ.
Административният съд С. – град, II Отделение, 37 – ми състав, обсъди събраните по делото доказателства във връзка с доводите на страните и приема за установено следното:
Жалбоподателката в това производство е собственик по силата на нотариален акт № 6, том I, дело № 41 от 1999г. на следния недвижим имот, а именно: празно дворно място с площ 460 кв.м., представляващо имот пл. № 2490, к.л. 623 по неодобрения кадастрален план на [населено място] м. Ю. градска територия – III част, [населено място].
Собствения на жалбоподателката имот е нанесен в одобрената кадастрална карта на [населено място] със заповед № РД – 18 – 38 от 10.07.2012г. като имот с идентификатор № 68134.1604.2490 с площ от 472 кв.м.
Със заповед № РД – 09 – 50 – 1322 от 26.11.2009г. на Главния архитект на С. е допуснато изработването на ПУП – план за регулация и застрояване по реда на чл. 16 от ЗУТ за м. „Жилищна група – Вътопо - север“, където попада и и имотът на жалбоподателката.
Във връзка с изработването на плана по чл. 16 за посочената по – горе територия със заповед № РД – 09 – 09 – 15 от 15.02.2011г., изменена със заповед № РД – 09 – 09 – 105 от 07.10.2011г. е одобрена комисия по чл. 210 от ЗУТ във връзка с изработването на плана по чл. 16 от ЗУТ.
Във връзка с процедурите е възложена изготвянето на оценка от Н. при СО на имотите, предмет на плана по чл. 16 от ЗУТ от лицензиран оценител. Във връзка с това е изготвена и оценка от лицензирания оценител, като за имота на жалбоподателката е определена оценка преди урегулирането (оценка на ПИ) в размер на 59 184 евро и след урегулирането (УПИ) – 64 164 евро. Използваните методи на оценка са метода на остатъчната стойност и метода на сравнителните продажби.
Въз основа на горното е постановено оспореното решение на комисията по чл. 210 назначена със заповед № РД – 09 – 09 – 15 от 15.02.2011г., изменена със заповед № РД – 09 – 09 – 105 от 07.10.2011г. на главния архитект по протокол № ЕС – О – 013 от 07.06.2013г., с което са приети оценки на имотите, предмет на проекта за план по чл. 16 от ЗУТ, между които и този на жалбоподателката и с което е дадена пазарна стойност на имота преди урегулирането в размер на 59 184евро и след урегулирането

на проектен номер УПИ XII, кв. 9а в размер на 64 164 евро.
По делото е изслушана и приета съдебно техническа експертиза – основна и две допълнителни. От основната СТЕ се установява, че по отношение на имот идентификатор № 68134.1604.2490 преди урегулирането е 54 946 евро, а след урегулирането – 98 333 евро. Установява се, че по отношение на подобренията в имот – основна сграда и пристройка към нея, кладенец, ограда и плодни дървета – е дала оценка на подобренията преди и след урегулирането, но без сградите, тъй като не са установени строителни книжа за тях. Установява се, че оценката на подобренията без сградите в имота преди урегулирането е в размер на 8 475 евро, а след урегулирането – 6 471, 04 евро. Установява се и че пазарната стойност на имота с подобренията (без сградите) преди урегулирането е в размер на 63 421,74 евро, а след урегулирането е в размер на 104 803,60 евро. Установява се и че сградите, попадат в частта от имота, която попада в отредения за него УПЕ XII – 2490, кв. 9а по проекто плана по чл. 16 от ЗУТ. От допълнителната СТЕ се установява, че се установява, че изградените в имота сгради не са в режим на търпимост по § 16 от ДР на ЗУТ. В допълнителната СТЕ е посочено, че общата стойност на всички подобрения в имота преди урегулирането му е в размер на 32 753 евро, като тук са включени и изградените сгради. Дадена е оценка на подобренията, който след регулацията остават извън имота, а именно – в размер на 18 487,32 евро, а тези, които остават в УПИ след урегулирането му са на стойност 14 266 евро. С втората допълнителна СТЕ е посочено, че ако се представят съгласия от съседите от южна страна по отношение на намалени отстояния до южната граница на имота основната сграда е в режим на търпимост. Изградената стопанска постройка е в режим на търпимост по смисъла на § 127 от ДР на ЗИД на ЗУТ.
Настоящият състав намира, че разгледана по същество жалбата е основателна по следващите съображения.
Във връзка със задължението на съда на основание чл. 168 ал. 1 от АПК да направи пълна проверка за законосъобразност на оспорения административен акт на основанията по чл. 146 от АПК, настоящият състав установи, че той е издаден от компетентен орган във връзка с представени по делото заповед № РД – 09 – 09 – 15 от 15.02.2011г., заповед № РД – 09 – 09 – 105 от 07.10.2011г. на Главния архитект на С. и във връзка със заповед № РД – 09 – 3345 от 29.05.2008г. на Кмета на СО, в рамките на предоставените правомощия на комисията. Оспореното решение е издадено в изискуемата от закона форма - писмена, но при допуснати съществени нарушения на административно производствените правила и в противоречие с материалния закон.
Съгласно разпоредбата на чл. 16 ал. 4 изр. последно от ЗУТ „Урегулираните имоти са с пазарна стойност не по-малка от пазарната стойност на имотите преди урегулирането им, което се доказва с решение на комисията по чл. 210“. От тази разпоредба следва и смисъла на оценката, която трябва да се прави по чл. 210 от ЗУТ на имотите, с оглед равностойността на имотите при изработването на план по чл. 16 от ЗУТ. За осъществяване на незабавното отчуждително действие на плана по чл. 16, ал. 1 ЗУТ – относно само частите от имотите, които са предвидени за благоустройствени мероприятия - е предвидено обезщетяване с регулирания с плана остатък от поземления имот, а законовото изискване е пазарната стойност на последния да не е по-малка от първоначалната стойност на имота (стойността преди регулирането му), което се доказва с решение на комисията по чл. 210 ЗУТ, с оглед разпоредбите на чл. 16, ал. 4 и ал. 5 ЗУТ. Именно това е смисъла и целта на оценката по чл. 210 във връзка с чл. 16 ал. 4 изр. последно от ЗУТ, а именно да не бъде ощетен

гражданин при действието на принципа на неприкосновеност на частната собственост, и след урегулирането и вземането на нормативно определените части от неговия имот за изграждане на обекти в обществен интерес, това което остане в негова собственост да не е на стойност по – малка от стойността, която е имал преди урегулирането. В тази връзка настоящият състав намира за основателно възражението на жалбоподателката за това, че при определяне стойността на имота преди и след урегулирането следва да бъде отчетено и състоянието на имота и наличните в него подобрения. Това е така, тъй като подобренията са също част от елементите, които образуват и се отразяват на стойността на имота, както преди така и след урегулирането. В тази връзка при изготвянето на оценката по чл. 210 във връзка с чл. 16 ал. 4 изр. последно от ЗУТ административният орган е следвало да отчете и тези подобрения. Като не е направил това административният орган е издал оспореното решение в противоречие с материалния закон и при допуснати съществени нарушения на административно производствените правила, а именно не са изяснени фактите и обстоятелствата от значение за случая и не са събрани относимите доказателства в тази връзка.

На второ място обаче в конкретния случай следва да се обсъди кои точно подобрения следва да се включат в оценката. В тази връзка настоящият състав намира, че в оценката следва да се включат подобренията, които са направени в имота – законно изградени сгради, трайни насаждения и други обрагородяващи мероприятие. В конкретния случай обаче видно от събраните по делото доказателства за наличните в имота сгради – основна и стопанска – не са представени строителни книжа за изграждането им. В тази връзка настоящият състав намира, че същите не следва да бъдат включени в размера на оценката на имота преди и след урегулирането му. Наличието на статут на търпимост не се отразява и не може да се отрази на стойността на оценката. Той е относим само към въпроса дали подлежат на премахване или не сградите. В конкретния случай при наличието на статут на търпимост сградите се запазват, но не следва да се отчитат при определяне на оценката. При определяне на оценката на имота преди и след урегулирането обаче следва да се отчетат другите направени в имота подобрения , подробно описани и от вещото лице.

В заключение и във връзка с изложените по – горе мотиви настоящият състав намира, че оценката на имота преди и след урегулирането следва да бъде определеня като стойност съобразно даденото заключение на вещото лице по назначената основана СТЕ, в която е дадена оценка на имота преди и след урегулирането по т. 4 с включени подобрения, но без отчитане на изградените в имота сгради, за които не са представени строителни книжа. В тази връзка настоящият състав намира, че във връзка с правилата по чл. 210 от ЗУТ във връзка с чл. 16 ал. 4 изр. последно от ЗУТ размера на оценката на имота по пазарни цени е както следва: за имот идентификатор № 68134.1604.2490 (преди урегулирането) – в размер на 63 421,74 евро или 124 042 лв., а за УПИ XII – 2490 (след урегулирането) – в размер на 104 803,60 евро или 204 978 лв.

Във връзка с изложените по – горе съображения съдът намира, че оспореното в това производство решение следва да бъде изменено в частта му относно определянето на оценката на имота преди и след урегулирането му, като оценката следва да бъде определена в рамките на пазарната цена на имота, ведно с наличните в него подобрения ,но без сградите, за които не са представени строителни книжа, съобразно

посоченото по приетата основна СТЕ по т. 4 от същата.
Воден от горното настоящият състав намира, че оспореното решение, в частта, в която е определен размерът на оценката на имота на жалбоподателката преди и след урегулирането, е незаконосъобразно, поради противоречие с материалния закон и издадено при допуснати съществени нарушения на административно производствените правила и в тази си част следва да бъде изменено.
Предвид изхода на спора и в съответствие с разпоредбата на чл. 143 ал. 1 от АПК съдът намира за основателно искането на жалбоподателката за присъждане на разноски, поради което следва да бъде уважено и за неоснователно искането на ответника в тази връзка.

Воден от горното и на основание чл. 172 ал. 2 и чл. 173 ал. 2 от АПК, съдът

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ решение по протокол № ЕС – О – 013 от 07.06.2013г. на Комисията по чл. 210, определена със заповед № РД – 09 – 09 – 15 от 15.02.2011г., изменена със заповед № РД – 09 – 09 – 105 от 07.10.2011г. на Главния архитект на С., в частта, с която за собствения на жалбоподателката С. Д. Д. от [населено място] имот идентификатор № 68134.1604.2490 е определена оценка преди урегулирането в размер на 59 184 евро, а за УПИ XII – 2490 след урегулирането в размер на 64 164 евро при изработването на ПРОЕКТ на план за регулация и застрояване по чл. 16 от ЗУТ на [населено място], м. „Вертопо - север", „Дървеница – юг, квартали 9а, 26а, 28а, 28в" и „Вертопо - юг", като увеличава признатия размер на оценката за имот идентификатор № 68134.1604.2490 (преди урегулирането) – от 59 184 евро на 63 421,74 евро, а за УПИ XII – 2490 (след урегулирането) – от 64 164 евро на 104 803,60 евро.

ОСЪЖДА Столична Община да заплати на С. Д. Д. от [населено място] сума в размер на 810 (осемстотин и десет) лева, представляваща разноски за тази инстанция.

РЕШЕНИЕТО е окончателно и не подлежи на обжалване.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: