

РЕШЕНИЕ

№ 4057

гр. София, 21.06.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Първо отделение 1 състав,
в публично заседание на 16.06.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Радостин Радков

при участието на секретаря Галя Илиева, като разгледа дело номер **2843** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 27, ал. 1 от Закона за общинската собственост /ЗОБС/във вр. с чл. 145 – 178 от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/:

Образувано е по жалба на С. И. С. и Л. И. Н., чрез адв. М. А., срещу заповед № СОА21-РД40-52 от 13.02.2021 г. на кмета на Столична община /СО/ за отчуждаване на поземлен имот по реда Глава III от ЗОБС, в частта с която е определена сумата на парично обезщетение. Навеждат се твърдения, че определеното обезщетение е занижено и не отговаря на реалните пазарни цени на недвижимите имоти в този район. В съдебно заседание, жалбоподателите, чрез адвокат А., молят съда да измени оспорената заповед в частта относно определената оценка съобразно приетата по делото експертиза, като допълнително се определи обезщетение за сградата и направените подобрения в имота. Претендира присъждане на разноски.

Ответникът – Кметът на СО, представляван от юрисконсулт Л., счита жалбата за неоснователна, претендира юрисконсултско възнаграждение.

Съдът, като обсъди доводите на страните и прецени събраните по делото доказателства, намира следното от фактическа страна:

С Нотариален акт /НА/ за покупко-продажба на недвижим имот № 14, том Х., дело 4920/55 г., НА за собственост върху недвижим имот, придобит по давностно владение № 108, том IV, дело № 4659/96 г. и НА за дарение на недвижим имот № 32, том IV, дело 10607/97 г., жалбоподателите се легитимират като собственици на поземлен имот с идентификатор 68134.1007.228, находящ се в [населено място], м. „К. вада“.

От представените писмени доказателства се установява, че производството по отчуждаване ПИ с проектен идентификатор № 68134.1007.2660 (застроен), представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.1007.228 по КККР, с площ за отчуждаване 100 кв.м., заедно с попадащата в имота сграда с проектен идентификатор № 68134.1007.228.1, с площ 83 кв.м., съгласно скица-проект на КККР, одобрени със Заповед № РД-18-108/13.12.2016 г. на ИД на АГКК, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект: „Изграждане на [улица]в участъка от [улица]до [улица]– поетапно“, съгласно 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 СОС 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 за задоволяване на общинска нужда. С писмо изх. № СОА20-ТД26-8889/18.09.2020 г., е възложено от кмета на СО изготвянето на оценка за определяне на размера на равностойно парично обезщетение на осн. чл. 22 от ЗОБС. През м. ноември 2020 г. е изготвен Доклад за оценка от независим лицензиран оценител на недвижими имоти, като съобразно нея, пазарната стойност на равностойно парично обезщетение на реална част от процесния имот с идентификатор 68134.1007.228 по КККР, с площ 100 кв. м., подлежаща на отчуждаване, а именно ПИ с проектен № 68134.1007.2660 е 18786,00 лева. Посочено е, че от попадащата в имота сграда с идентификатор № 68134.1007.228.1, с площ от 83 кв.м., 20 кв.м. попадат в обект изграждане на “Изграждане на [улица]в участъка от [улица]до [улица], но тъй като не са представени строителни книжа и същата не се оценява, и съгласно чл. 22, ал. 14 от ЗОБС не се дължи обезщетение.

По делото е назначена и изслушана съдебно-оценителна експертиза /СОЕ/, оспорена от жалбоподателите. От СОЕ е видно, че действащият към момента план, въз основа на който се извършва отчуждаването, е ПУП, одобрен с Решение № 45 по Протокол № 24 от 30.03.2001 г. на СОС и решение № 147 по Протокол № 40 от 18.07.2002 г. на СОС за поправка на ОФГ. По този ПУП, отчуждаваната част от имота попада в отреждане за разширение на [улица]. До влизане в сила на този регулационен план, въз основа на който се извършва отчуждаването, за имота няма влязъл в сила и/или приложен предходен регулационен план. За процесния имот по предходен ПУП от 1970 г., имотът попада в терен с обществено отреждане, но този план не е приложен. Съгласно ОУП на [населено място], приет с Решение № 697 от Протокол № 51/19.11.2009 г. и Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет, имот с идентификатор 68134.1007.228 попада в устройствени зони „Тти“ (терени за транспортна инфраструктура – улици, пътища, летища) и „Смф1“ (смесена многофункционална). От направения оглед на имота се установява, че към момента същият се ползва като жилищен имот, като в имота е налична едноетажна сграда, с извършено строителство през 1957 г., в която живеят жалбоподателите. В тази връзка, СОЕ счита, че имот с проектен идентификатор 68134.1007.2660 с площ от 100 кв.м., за който до влизането в сила на регулационния план през 2001 г., по който се извършва отчуждаването, не е бил приложен регулационен план, следва да бъде оценяван като имот за жилищно застрояване в зона Жм или Жм1 или в зона ОЗ1, която зона е с аналогични параметри. От направените от СОЕ проверки за ценовата зона по ЗМДТ, в която попада отчуждаваният имот, се установява, че същият попада в трета ценова зона. Размерът на равностойното парично обезщетение е изчислен в два варианта. Според Вариант 1, пазарната оценка за отчуждавания ПИ с проектен идентификатор

68134.1007.2660 е определена в размер на 14654.00 лв. При този вариант е направено изчисление с аналози без показатели на застрояване. Според Вариант 2, пазарната оценка за ПИ с проектен идентификатор 68134.1007.2660 е определена в размер на 53545 лв. При този вариант като пазарни аналози са използвани сделки за имоти, попадащи в зона Жм – нискоетажно жилищно застрояване, съответстващо на установения траен начин на ползване на отчуждения имот. В допълнение вещото лице е изчислило стойността на установените в имота подобрения – 2399.81 лв. /изградена телена ограда, плочник, водомерна шахта и трайни насаждения/, които според вещото лице попадат в обхвата на чл. 151 от ЗУТ и за които не се изисква разрешение за строеж. При разбивката на подобренията, вещото лице е посочило, че това са: ограда по северната граница – метални колове и телена мрежа – 380 лв., ограда по източната граница – бетонов пояс и отгоре оградна мрежа с дължина 5 м. – 430.82 лв., декоративна метална конструкция за асма – 210.00 лв., настилка с тротоарни плочки около сградата – 698.81 лв., водомерна шахта с размери 0,8/0,8 м. и дълбочина 0,8 м. – 279.38 лв. и овощни и декоративни дървета – 400.80 лв.

В СОЕ е посочено, че в имота има сграда, която е изградена първоначално с площ около 59 кв.м., без строителни книжа, като в последствие с позволителен билет № 362/1965 г. и строителен протокол, издадени от СГНС – Б. РНС е пристроена с още 13 кв. м. От анализа на документите, вещото лице е установило, че част от законно изградената жилищна сграда с площ от 13 кв. м. попада в отчуждавания имот, като сградата по отношение на застроена площ, етажност и отстояния до имотните граници, отговаря на правилата и нормативите за застрояване към годината на нейното изграждане, поради което е била допустима по действалите към момента на изграждане правила и норми за застрояване. Изчислената стойност от вещото лице на сградата с идентификатор 67134.1007.228.1 с площ от 83 кв.м. по вещния метод с наложено овехтяване е в размер на 26007 лв., а стойността само на законно изградената част от сградата, с площ от 13 кв.м., с наложено овехтяване е в размер на 4073 лв. Към 2001 г., когато е била първата регулация за имота, същият е бил неурегулиран имот, който е бил застроен и се е ползвал като застроено с жилищна сграда дворно място в обхвата на [населено място]. От застрояването на имота около 1957 г. до момента, имотът се ползва като жилищен имот. В тази връзка СОЕ приравнява отреждането на имота преди одобряване на действащия регулационен план на зона за нискоетажно жилищно застрояване с К. 2 и плътност на застрояване 40 %.

Изготвена е и допълнителна СОЕ. От същата се установява, че след направен анализ на допълнително представените сделки, вещото лице е установило, че няма пазарен аналог, който да отговаря на критериите на чл. 22, ал. 5-ал. 12 и П.. 1 от ДР на ЗОС и който да не е използван в основната СОЕ.

При разпита в съдебно заседание, вещото лице заявява, че поддържа първоначалното си заключение.

С жалба с вх. № СИС20-ПП00-31(127) от 15.03.2021 г. жалбоподателите са оспорили пред АССГ Заповед № СОА21-РД40-52 от 13.02.2021 г. на кмета на Столична община, като жалбата е входирана чрез административния орган.

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

По допустимостта на жалбата: жалбата е в срока по чл. 27, ал. 1 от ЗОБС и чл. 149, ал. 1 от АПК, от легитимирани лица по чл. 147, ал. 1 от АПК и срещу подлежащ на

оспорване административен акт, поради което е процесуално ДОПУСТИМА.

Жалбата е ОСНОВАТЕЛНА по следните правни съображения:

Съдът намира, че оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган – Кмета на СО, в съответствие с разпоредбата на чл. 25, ал. 2 от ЗОБС и в предвидената от чл. 59 от АПК форма и съдържание, като в хода на административното производство не са допуснати съществени процесуални нарушения. Размерът на равностойното парично обезщетение е определен с оценка на независим оценител м. ноември 2020 г., а оспорената заповед е издадена на 13.02.2021 г., т.е. в рамките на 3-месечния срок по чл. 22, ал. 10 от ЗОБС.

Оценката на имот, предмет на отчуждаване, е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материално-правните предпоставки за издаването на административния акт в частта относно размера на обезщетението. 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. Съобразно нормата на чл. 22, ал. 8 от ЗОБС, размерът на равностойното парично обезщетение по чл. 22, 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. Съобразно цитираните разпоредби, определяне на „равностойно парично обезщетение” по реда на чл. 22, ал. 5 от ЗОС и П.. 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 настоящия случай е налице несъответствие между равностойното парично обезщетение, определено от административния орган, и определената стойност от приетата по делото СОЕ. Лицензиращият оценител неправилно е определял размер на равностойно парично обезщетение, като е анализирал сделки с имоти, попадащи в зона Тти - без параметри на застрояване. В процесния случай следва да се приеме, както от представените доказателства, така и от заключението на вещното лице, че за имота няма приложен предходен регулационен план, т.е. имотът е бил неурегулиран и планът, по който се извършва отчуждаването, се явява първа регулация за имота. Оттук следва, че 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. При изготвяне на СОЕ, вещото лице правилно се е позовало на чл. 22, ал. 8 от ЗОС, като е изследвало трайния начин на фактическото ползване на имота. При извършения оглед на място е установено, че имотът се ползва като застроено дворно място с жилищна сграда в обхвата на [населено място]. От застрояването на имота - 1957 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 – СМФ1, както и зона ТТи. Правилно вещото лице е приравнило отреждането на имота преди одобряването на ПУП по чл. 21, ал. 1 от ЗОС, на зона за нискоетажно жилищно застрояване с К. 2 и плътност на застрояване между 40 %. Същото е видно и от удостоверение № РТР18-8К08-391/5/03.04.2018 г., издадено от СО, район Т., относно устройствените параметри на застрояване по влязъл в сила ОУП на СО /ДВ бр. 102/2009 г./. Правилно имотът е оценен като имот за жилищно застрояване в зона СМФ1. Тук следва да се има предвид, че независимо от това, че реално отчуждаваната част от имота е индивидуализирана с отделен проектен идентификатор, обособена с отделни граници, предвижданията и изследванията са за целия имот, т.е. внасянето на проект за изменение на КККР за засегнатите от отчуждаването имоти или 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 или частите от тях, засегнати от плана, винаги ще попадат в зона Тти, без параметри на застрояване. Но това отреждане е неотнормено 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. Допълнително включените от вещото лице 2 бр. нотариални акта за учредяване на договорна ипотека върху недвижим имот, представляващи годен пазарен аналог, са относими, съобразно трайно установения начин на ползване. Вариант № 2 от СОЕ е изготвен въз основа именно на тези приложени и относими аналози за III-та ценова зона по Решение на СОС, за устройствена зона Жм по ОУП от 2009 г., с плътност 40%, като сделките са в 12 месечния период преди възлагателното писмо. Ипотеката като сделка е изрично включена сред изброените в П. 1, т. 2 от ДР на ЗОС. Законът не прави разлика дали ипотеката обезпечава вземане или напр. покупко-продажба на имот. Такова уточнение напр. е дадено в П. 2 от ДР на ЗДС, където изрично е посочено, че като пазарен аналог може да се използва ипотека, обезпечаваща покупко-продажба на имот. Тук следва да се посочи, че сочените в писмените бележки от процесуалния представител на ответника дела на този съдебен състав касаят незастроени имоти, при които няма установен траен начин фактическо ползване.

На база представените доказателства, следва да бъдат кредитирани заключенията на експерта, като в съответствие с посочената разпоредба на чл. 22, ал. 8 от ЗОС, равностойното парично обезщетение за процесния имот следва да се определи по Вариант 2 от заключението на СОЕ за определяне на равностойно парично обезщетение, което възлиза на 535.45 лв./кв.м. или 53545.00 лв., или по 26772.50 лв. за

притежаваната от жалбоподателите по 1/2 идеална част от 100 кв.м. Към тази сума следва да бъде прибавена и стойността на подобренията, тъй като съгласно чл. 22, ал. 13 от ЗОС, обезщетение се дължи и за подобренията. Вещото лице е посочило, че в имота са изградени ограда по северната граница – метални колове и телена мрежа – 380 лв., ограда по източната граница – бетонов пояс и отгоре оградна мрежа с дължина 5 м. – 430.82 лв., декоративна метална конструкция за асма – 210.00 лв., настилка с тротоарни плочки около сградата – 698.81 лв., водомерна шахта с размери 0,8/0,8 м. и дълбочина 0,8 м. – 279.38 лв., както и намиращите се там овощни и декоративни дървета – 400.80 лв, или всичко а стойност 2399.81 лв. Според съда, изградената ограда от метални колове и телена мрежа, както и декоративна метална конструкция за асма, могат да бъдат отделени, поради което не представляват подобрения. Настилка от тротоарни плочи, водомерна шахта, ограда от бетонов пояс и отгоре оградна мрежа и овощни и декоративни дървета, представляват подобрения, поради което следва да бъде присъдено обезщетение за тях. **Оценката за така описаните подобрения възлиза на 1809.81 лева., или по 904.90 лв. за притежаваната от жалбоподателите по 1/2 идеална част.**

Не на последно място, жилищната сграда с проектен идентификатор № 68134.1007.228.1, цялата с площ 83 кв.м., не е оценявана в експертната оценка, тъй като е посочено, че представлява незаконен строеж по смисъла на ЗУТ, който не се обезщетява, на основание чл. 22, ал. 14 от ЗОС. Тук следва да се има предвид, противно на посоченото в писмените бележки на процесуалния представител на административния орган, че подобно обстоятелство се установява единствено, посредством влязла в сила заповед за премахване на незаконен строеж, като данни за издаването на такава по делото не са налице. Удостоверението за търпимост има значение единствено за установяването му пред трети лица, но не е условие за наличието му. От заключението на вещото лице, което е имало за задача да отговори, дали в отчуждаваната част на имота попадат законни строежи, дали сградата има строителни книжа, била ли е допустима по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали към момента на изграждането ѝ или съгласно ЗУТ, както и да оцени сграда с проектен идентификатор № 68134.1007.228.1, става ясно: 1. че сградата е построена е през 1957 г., представлява строеж по смисъла на П.. 5, т. 38 от ДР на ЗУТ, като е без градоустройствен статут по действащия ПУП; 2. изградена първоначално с площ около 59 кв.м., без строителни книжа, като в последствие с разрешителен билет № 362/1965 г. и строителен протокол, издадени от СГНС – Б. РНС е пристроена с още 13 кв. м.; 3. съобразно относимите норми от Закона за плановото изграждане на населените места, Правилника за планово изграждане на населените места и Наредба за

строежите по чл. 102, 103 и 210 от Правилника, сградата по отношение на застроена площ, етажност и отстояния до имотните граници, отговаря на правилата и нормативите за застрояване към годината на нейното изграждане, поради което е била допустима по действалите към момента на изграждане правила и норми за застрояване. При това положение, за жилищната сграда с проектен идентификатор № 68134.1007.228.1 следва да се определи обезщетение съобразно заключението на вещото лице, а именно стойността за сграда с площ от 83 кв.м., по вещния метод с наложено овехтяване, е в размер на 26007 лв., **или по 13003.50 лв. за притежаваната от жалбоподателите по 1/2 идеална част.**

В процесния случай от приетите и неоспорени писмени доказателства съдът приема, че следва да се определи равностойно парично обезщетение на жалбоподателите, съгласно заключението на СОЕ в размер **общо на 81361.81** /осемдесет и една хиляди триста шестдесет и един лева и 81 ст./ лева, **или по 40680.90 лв. за притежаваната от жалбоподателите по 1/2 идеална част.**

Ето защо, с оглед изложените правни съображения, оспорената заповед № СОА21-РД40-52/ 13.02.2021 г. на кмета на СО за отчуждаване на поземлен имот по реда Глава III от ЗОБС се явява незаконосъобразна, постановена в противоречие с материалния закон и като такава следва да бъде отменена, а жалбата срещу нея да бъде уважена, като обезщетението бъде определено в съответствие с гореустановения действителен размер.

При този изход на спора, на основание чл. 143, ал. 1 от АПК и своевременно направеното искане от страна на адв. А., като пълномощник на оспорващите, на жалбоподателите следва да се присъдят направените разноски, съгласно приложен списък, а именно за депозит за вещо лице в размер общо на 585 лева /общо/ и 20 лева /общо/ за държавна такса или по 302.50 лева за всеки един от жалбоподателите.

Съдът намира за основателно направеното искане от страна на адв. А. за заплащане на адвокатско възнаграждение на осн. чл. 38, ал. 2 от Закона за адвокатурата /ЗА/. Съобразно цитираната норма, в случаите по ал. 1, ако в съответното производство насрещната страна е осъдена за разноски, адвокатът или адвокатът от Европейския съюз има право на адвокатско възнаграждение. Съдът определя възнаграждението в размер не по-нисък от предвидения в наредбата по чл. 36, ал. 2 и осъжда другата страна да го заплати. По делото са представени договор за правна защита и съдействие от С. И. С. и договор за правна защита и съдействие от Л. С. Н., и двата с договорено възнаграждение с основание чл. 38, ал. 1, т. 3, предл. 2 от ЗА. Съобразно относимата норма на чл. 8, ал. 1, т. 4 от Наредба № 1/2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, минималното

възнаграждение за осъществявано процесуално представителство по административни дела с определен материален интерес от 10000 до 100000, а именно - 31287.90 лв. за всеки един от жалбоподателите, е в размер на 830 лв. + 3% за горницата над 10000 лв. В настоящия случай, горницата е 21287.9 лв. $\times$ 3% = 638.64 лв. + 830 лв. = 1468.64 лева. Ето защо, на адв. А. следва да се присъди адвокатски хонорар в размер общо на 2937.28 (две хиляди деветстотин и шестдесет и осем лева и 64 ст.) лева.

Водим от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд - София град, Първо отделение, 1-ви състав

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ Заповед № СОА21-РД40-52 от 13.02.2021 г. на кмета на СО по жалбата на С. И. С. и Л. С. Н., в ЧАСТТА, с която е определен размерът на дължимото парично обезщетение, като **ОПРЕДЕЛЯ** размера на паричното обезщетение **общо на 81361.81 лева** /осемдесет и една хиляди триста шестдесет и един лева и 81 ст./, **или разпределени по 40680.90 лева** /четиридесет хиляди и шестстотин и осемдесет лева и 90 ст./ **за всеки един от жалбоподателите, съобразно притежаваната 1/2 идеална част.**

ОСЪЖДА Столична община, **ДА ЗАПЛАТИ** на С. И. С. и Л. С. Н., разноски в размер на по 302.50 лева (триста и два лева и 50 ст.).

ОСЪЖДА Столична община, **ДА ЗАПЛАТИ** на адв. М. А. А., Е. [ЕГН], разноски в размер на 2937.28 лева (две хиляди деветстотин и шестдесет и осем лева и 64 ст.).

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

СЪДИЯ: