

РЕШЕНИЕ

№ 1950

гр. София, 24.03.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 39 състав,
в публично заседание на 16.03.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Миглена Николова

при участието на секретаря Александра Вълкова, като разгледа дело номер **380** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от АПК.

Образувано е по жалба вх.№ СИС20-ПП00-31-/410/13.01.22г на Н. В. Д. и К. М. Д., двамата от [населено място] и с проц.представител адв. М.А. против Заповед № СОА21-РД40-195/23.12.21г на Кмета на СО.

В жалбата и уточняващите такива се сочи, че Заповедта е мат.незаконосъобразна, като е следвало да бъде определено обезщетение и за отчуждаваната сграда/гараж/. Оспорва се извода на ответника, че не се следва обезщетение за гаража, тъй като не е търпим строеж, доколкото от една страна е висящо адм.производство по искане на жалбоподателите за издаване на удостоверение за търпимост на гаража, а от друга страна- същият е законно изграден/представят строителни книжа от 1978г/. Не е спазен чл.22 ал.10 от ЗОБС, като ползваната оценка за земя и подобрения не е била актуализирана при второто произнасяне на ответника/след като АССГ отменя първата заповед за отчуждаване и връща преписката на ответника за ново произнасяне/. Жалбоподателите считат, че при настоящото второ произнасяне, ответникът е следвало да възложи изработването на нова актуална оценка, ползваща аналози от период 1 година назад, считано обаче от датата на самата обж. Заповед/а не от датата на Възлагателното писмо, както е било при първата отчуждителна заповед/. Аналозите следва да са такива за имоти с нискоетажно жилищно застрояване, в устр.зони Жм2 и Жм3. Г. следва да се оцени и по втори метод-този на пазарните аналози. Неотчуждаваният остатък от имота е с площ 217 кв.м., които не са достатъчни за урегулиране на самостоятелно УПИ по чл.19 от ЗУТ.Жалбоподателите

обаче не желаят и този остатък да бъде отчужден. Моли се за отмяна на Заповедта или за изменение на същата, като Съдът сам определи справедливо обезщетение за земя, гараж и подобренията в отч. част от имота. Претендират се разноските по делото, както и присъждане на адв. хонорар на адв. А. по чл. 38 от ЗАДв/оказва безплатна правна помощ/, в размер според мат. интерес по делото. В съд. заседание адв. А. поддържа жалбата и моли Съдът да присъди обезщетение според приетата СТОЕ, като за земята да се вземе вариант №2 на оценката.

Ответникът Кмет на СО се представлява от юрк. Л., която оспорва жалбата като неоснователна, моли за отхвърлянето ѝ и присъждане на юрк. възнаграждение, оспорва като прекомерен адв. хонорар на жалбоподателя. В придружаващото преписката писмо се сочи, че не е необходимо допускане на експертиза по делото, като следва да се съобрази становището на Гл. Архитект на СО - че гаражът не е търпим строеж по см. на §16 от ПЗР на ЗУТ. Заповедта е постановена в изпълнение решение на АССГ, като към момента на постановяването ѝ няма произнасяне по заявлението за издаване на удостоверение за търпимост на гаража.

Съдът намира жалбата за допустима, като депозирана в срока и съобразно изискванията на АПК, пред надлежния съд, от лица с активна проц. легитимация/адресати на акта/, срещу инд. адм. акт по см. на АПК и ЗОБС, поради което следва да се разгледа по същество.

Съдът установи от фактическа страна следното:

С обж. Заповед № СОА21-РД40-195/23.12.21г Кметът на СО отчуждава и определя общо обезщетение на Д./съсобственици в режим на СИО/, в размер на 22241.62лв, относно: 1/ ПИ с проекто-идентификатор № 68134.1007.2662/застроен/, с площ 48кв.м., представляващ реална част от ПИ № 68134.1007. 226 по КККР16г с площ 265 кв.м - за земята се определя общо обезщетение в размер на 19 239.28лв; 2/ сграда/гараж/ с идентификатор № 68134.1007. 226.3 с площ 18 кв.м., за него не се определя обезщетение, тъй като според становище на Гл. Архитект на СО не е търпим строеж по см. на §16 от ПЗР на ЗУТ; 3/ подобренията в отчуждаваната част - котел за отопление, барака, ограда, дървена градинска врата, водомерна шахта, бетонова настилка и пътека с плочи, за тях се определя общо обезщетение в размер на 3 002.34лв. В обж. Заповед също така е посочено, че отчуждаването се прави във връзка с реализацията на обект "Изграждане на [улица], в участъка от [улица] до [улица]-поетапно", съгл. действащ П. по Решение № 45/30.03.01г на СОС /поправено с Решение № 147/18.07.02г на СОС/ и действащ РП на м. "Ю. парк" по Заповед № 209/30.06.1970г. на Председател на ИК на СГНС. Заповедта е връчена на жалбоподателите на 10.01.22г, като жалбата им до Съда е от 13.01.22г.

С предходна отчуждителна Заповед № СОА21-РД40-47/13.02.21г на Кмета на СО е било определено обезщетение в общ размер на 9017.28лв - само за отчуждаваната земя, като отново е било прието, че гаражът не е търпим строеж по см. на §16 от ПЗР на ЗУТ, подобрения изобщо не фигурират в тази предходна заповед за отчуждаване. Тази предходна заповед е отменена с Решение № 4049/21.06.21г на АССГ по д. № 3032/21г/влязло в сила на 21.06.21г/, като Съдът е върнал на ответника преписката за ново произнасяне с указание: за оценка на земята да се ползват аналози за имоти с предвидено нискоетажно жилищно застрояване/а не такива без режим на застрояване/; следва да се обезщетят и установените от експертизата по делото подобрения в отчуждаваната част от имота; следва да се изследва по-подробно въпросът относно законността или търпимостта на гаража/доколкото според експертизата за него има

строителни книжа, а от друга страна-има иницирано висящо производство по издаване на удостоверение за търпимост/; неотчуждената част не е достатъчна за урегулиране на самостоятелно УПИ, поради което е следвало да се изиска съгласието на собствениците относно тази маломерна част. Ответникът при новото си произнасяне е определил обезщетение и за установените от АССГ подобрения/в размер според експертизата по въпросното дело/, отново е изискал становище от Гл. Архитект на СО дали гаражът е търпим; определил е обезщетението за земята според оценката от експертизата по въпросното дело- вариант с 30% плътност на застрояване.

Относно земята- жалбоподателите са съсобственици в режим на СИО/нот. акт № 85/99г/ на ПИ № 68134.1007. 226 по КККР16г с площ 265 кв.м, с начин на трайно ползване според КККР16г- нискоетажно застрояване.

Относно гаража жалбоподателите представят Писмо от 07.08.78г на Б. районен народен съвет, видно от което на Д. се разрешава строеж на гараж с площ 24кв.м, при условията на чл. 148 от ППЗТСУ/временен строеж, до реализация на предвижданията на действащия план за имота-бел. на Съда/, като следва да представи за одобряване арх. проект, съобразен с терена и съседните сгради/такъв обаче не е бил представен от Д./Г. е нанесен в КККР16г с идентификатор № 68134.1007. 226.3 с площ 18 кв.м. На 28.01.21г е депозирано от жалбоподателите заявление за издаване на удостоверение за търпимост на гаража, по което няма произнасяне до края на устните състезания по настоящото дело. В процесното адм. производство Гл. Архитект на СО е изразил на 23.11.21г становище/ново/, че гаражът не е търпим по см. на §16 от ПЗР на ЗУТ/л.36/-тъй като не съответства на предвижданията на действащ към 1978г план, като представеното Писмо от БРНС не е Разрешение за строеж/т.е. гаражът не е законен строеж/, а изводът дали гаражът е търпим не се обуславя от висящото производство по издаване на заявеното удостоверение за търпимост.

По делото е приложено за послужване предходното д. № 3032/21г на АССГ, като в него е адм. преписка, вкл. диск с използвани аналози от оценителя, титула и акта за гр. брак на жалбоподателите. Обявлението за предстоящото отчуждаване, съставено на осн. чл. 25 ал.1 от ЗОБС, е било публикувано преди издаване на първата отч. заповед- в три всекидневника, както и на интернет страницата на СО и на определеното място в сградата на район „Т.“. С Възлагателно писмо изх. № СОА20-ГД26-8889/18.09.20г ответникът възлага изготвяне на експертна оценка. Такава е била направена при издаването на първата отч. заповед. При процесната втора отч. Заповед-не е правено ново Обявление, не е издавано ново Възл. писмо, респ. не е правена нова оценка от оценителя в адм. производство, като ответникът се е произнесъл направо въз основа на установеното от експертизата по първото дело на АССГ.

По делото е допусната СТОЕ, заключението по която Съдът кредитира изцяло, като логично, компетентно и последователно, непротиворечащо на доказателствата по делото, неоспорено от страните. Арх. А.А. сочи в заключението си и при устното изслушване, че: правилно в Заповедта е посочено, че отчуждаването се прави във връзка с ПУП01г, поправен с ПУП02г- по тях отчуждаваната част от имота по пада в [улица]; предходен РП и единствен открит РП е РП70г-по него целият имот попада в терен с общ. отреждане - неприложен; поради липсата на приложен предходен план, оценката на земята следва да се направи според трайно установеният начин на фактическо ползване, като от КККР16г и при огледа се установява, че той е “ за

нискоетажно жил. застрояване”; по ОУП09г на такова отреждане отговарят устр.зони Жм,Жм1,Жм2,Жм2; част от имота на жалбоподателите попада в устр.зона Смф1, която също допуска такова застрояване- с 40% плътност, съседните устр.зони са Жм-отново с 40% плътност, поради което оценката се прави въз основа на аналози за имоти с отреждане “за нискоетажно жил.застрояване”-40% плътност / +- 5%/; аналозите са в период 1 година преди датата на Възлагателното писмо, т.е. за периода 18.09.19г-18.09.20г; дан.оценка е 50.56лв/кв.м; СВ-С. е предоставила по първото адм.производство 84бр. аналози, по настоящото дело - ответникът е представил още 1, а самото вещо лице е открило още два аналога, т.е. разгледало е общо 87бр. аналози; при 3 бр. годни аналози по см. на ЗОбс аналози- в лице дава оценка на земята-572.63лв/кв.м, или 151 747,83лв за отчуждаваните 48кв.м.; гаражът е без строителни книжа/не е представен указания от БРНС арх.проект, респ. няма издадено РС/, поради което е незаконен строеж/било е разрешено изграждане на временен строеж, ако се представи за одобряване арх.проект, но самото му изграждане е без строителни книжа/; гаражът е изграден през 1978г и не съответства на предвижданията на действащият тогава РП70г/по него имотът е отреден за парцел с общ.предназначение/; гаражът е допълващо застрояване по см. на ЗУТ, като отговаря на изискванията на З. към 1978г и на ЗУТ към момента; оценката на гаража по метода, посочен в чл.22 ал.13 от ЗОбС е 3098лв/при 40% овехтяване/; подобренията в отч.част от имота са ограда/от телена мрежа 5.5м и декоративна от дървени летви 1.2м/, дървена врата с каса и покрив над дървена порта, настилки/бетонова без армировка-9кв.м. и от мраморни плочи-1.20 кв.м./, водомерна шахта, като общата им оценка/при 30% овехтяване/ е 666.92лв; неотчужденият остатък от имота е 217 кв.м., при нужни мин.300кв.м. по чл.19 ал.3 от ЗУТ за самостоятелно УПИ, или мин. 240 кв.м. при разписаното изключение; доколкото жалбоподателите изрично заявяват на запитване на Съда/л.81/, че не желаят да се отчужди и тази част, т.е. да се отчужди целият им ПИ.226, то за тези 217 кв.м. възможната опция е при бъдещото изработване на план /вкл. такъв по по чл.16 от ЗУТ за тази територия/ - да се включат заедно с други маломерни остатъци от съседни имоти -в едно общо съсобствено УПИ.

Съдът намира от правна страна следното:

Заповедта е издадена от компетентен орган/Кмета на СО/, в кръга на делегираните му по закон правомощия, в границите на териториалната му компетентност/предвид местонахождението на имота/.Спазена е писмената форма по чл. 59 ал.1 от АПК, като Заповедта съдържа реквизитите по чл. 59 ал.2 от АПК и по спец.норми на ЗОбС, вкл. фактически и правни основания за издаването ѝ.В хода на административното производство са допуснати съществени нарушения на административно-производствените правила, като не са изяснени относимите факти и обстоятелства /нарушение по чл.35 от АПК/ и не е изпълнено указанието на АССГ от първото дело/тъй като ответникът не го е разчел правилно/. Ако АССГ при първото разглеждане е считал, че следва да се определи обезщетение в размерите от приетата по въпросното дело експертиза, Съдът е щял да присъди тези размери/като измени Заповедта/. АССГ обаче е върнал преписката за ново разглеждане с указание- да се направи оценка/нова, от ответника/ на земята, като се ползват за аналози- сделки с имоти с отреждане “за нискоетажно жил.строителство”. В случая проц.незаконосъобразност/не е изготвена нова оценка от ответника/ е довела и до мат.незаконосъобразност на Заповедта, като ответникът е определил обезщетението за земята- направо съгл. вариант от експертизата по първото дело/която обаче е само за

30% плътност на застрояване/.Ответникът изобщо не е разгледал хипотезата за търпимост на гаража по §127 от ПЗР на ЗУТ/явно счита, че предвид времето на изграждането му, следва да се разгледа само §16, но това не е така-§16 не изключва §127/.

По настоящото дело Съдът е указал изрично на страните, че: 1/необходимо е изготвяне на СТОЕ, за да може въз основа на изслушана по това дело експертиза Съдът да се произнесе по същество/като измени Заповедта/, а съгл. чл. 173 ал.1 от АПК Съдът следва да се произнесе сам по същество/а не да връща преписката, както е направил АССГ по първото дело/; периодът на аналозите е 1-годишен, винаги считано назад от датата на единственото Възлагателно писмо/противното би означавало при всяко следващо обжалване да се измества относимия период за аналозите/; сградите съгл. чл.22 ал.13 от ЗобС не се оценяват по метод на пазарни аналози/по този метод се оценява само земята/; на обезщетение подлежат/съгл. ЗУТ и ЗОБС/- освен подобренията, още и законни,търпими и временни строежи; жалбоподателите изрично писмено са заявили пред Съда, че не желаят маломерният остатък от имота им да бъде също отчужден -съгл. чл. 21 ал.3 от ЗобС; с Решението по първото дело АССГ не е указвал да се ползва дадената от експертизата оценка на земя и подобрения, а е указал какви аналози да се ползват за земята; дали строежът е търпим е правен извод и той се прави от Съда и той не е обвързан нито от становището на Гл.Архитект по този въпрос/изрично повторно дадено в процесното адм.производство/, нито от висящо производство по издаване на удостоверение за търпимост.За пълнота на изложението Съдът ще добави тук, че удостоверение за търпимост се издава само и единствено, за да може собственикът да се разпореди с търпим строеж, като строежът може да се явява търпим и без да има такова удостоверение/и тогава не подлежи на премахване и подлежи на обезщетяване при отчуждаване и при §16 и при §127 от ПЗР на ЗУТ/.

Съдът намира, че гаражът е търпим строеж по см. на §127 ал.1 от ПЗР на ЗУТ, тъй като отговаря на изискванията на З. към 1978г и на ЗУТ към момента/по отношение на отстояния, конструкция, допълващо застрояване е-има основно жилищно застрояване/.Приложенията на §16 и на §127 от ПЗР на ЗУТ са самостоятелни, като предвид времето на изграждането му, гаражът попада времево и в двете хипотези и е нужно да се изследват и двете. Доколкото РП70г не предвижда такова застрояване, то гаражът не е търпим по см. на §16 от ПЗР на ЗУТ.

Заповедта като проц. и мат.незаконнообразна в частта на определеното обезщетение следва да бъде изменена от Съда/т.е. Съдът се произнася по същество, като изменя размера на обезщетението.

Съдът, /въз основа на Вариант № 2 от СТОЕ за оценка на земята; установяването си за търпимост на гаража и неговата оценка по СТОЕ; установяването и оценката на подобренията по СТОЕ/ , определя размер на общото за двамата жалбоподатели/в режим на СИО,бездялова съсобственост/ обезщетение в размер: 155 512.75 лв., от които- 151 747.83лв за земята, 3098лв за гаража и 666.92лв за подобренията /при определено със Заповедта общо обезщетение в размер 22 241.62лв/.

При този изход на спора, на жалбоподателите се дължат сторените разноси съгл. чл. 143 ал.1 от АПК/10лв дър.такса и 741лв за СТОЕ/, общо 751лв. На адв.А./ оказал безплатна правна помощ по чл.38 ал.2 от Задв/ отделно се дължи адв.хонорар, съобразно мат.интерес по делото- 22 241.62лв. М.адв.хонорар по чл.8 ал.1 т.4 от Наредба №1/04г е 1197.25лв.

Водим от горното и на основание чл. 172 ал.2 и чл.173 ал.1 от АПК, Съдът

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ Заповед № СОА21-РД40-195/23.12.21г на Кмета на СО, по жалба вх.№ СИС20-ПП00-31-/410/13.01.22г на Н. В. Д. и К. М. Д., като вместо определеното общо обезщетение в размер на 22241.62лв, **ОПРЕДЕЛЯ общо парично обезщетение в размер на 155512.75 лв** /151747.83лв за земята, 3098лв за гаража и 666.92лв за подобренията/.

ОСЪЖДА Столична Община да заплати на Н. В. Д. и К. М. Д., двамата от [населено място], **общо сумата от 751лв- разноски** по делото.

ОСЪЖДА Столична Община да заплати **на адвокат М. А. А.** от [населено място] сумата от **1197.25лв- адв.хonorар.**

РЕШЕНИЕТО не подлежи на обжалване.

Съдия: