

РЕШЕНИЕ

№ 1587

гр. София, 05.03.2020 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 59 състав,
в публично заседание на 27.02.2020 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Зорница Дойчинова

при участието на секретаря Светла Гечева, като разгледа дело номер **11554** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145-чл. 178 АПК, във вр. с чл. 27 ЗОС.

Производството по делото е образувано по подадена жалба от В. П. С., Д. М. С., Д. А. Б., К. Р. В. и А. Р. В., всички чрез пълномощника си адв. О. срещу заповед № СОА19-РД-40-128/05.09.2019 г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава поземлен имот с проектен идентификатор 68134.2815.3192, застроен, с площ за отчуждаване от 621 кв.м., заедно с находящата се в имота сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3192.1, с площ от 31 кв.м., сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3192.2, с площ от 51 кв.м., сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3192.3, с площ от 16 кв.м. и сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3192.4, с площ от 5 кв.м., съгласно скица-проект за изменение на КККР, представляващи реална част от ПИ с идентификатор 68134.2815.91 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект „Разширение и реконструкция на бул. Л. шосе“ в участъка от ул. Л. до Околовръстен път, [населено място], съгласно влязъл в сила ПУП на м. ж.к О. – 2, одобрен с решение № 491 по протокол № 25/27.09.2012 г. на СОС, предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост.

Излагат подробни съображения за незаконосъобразност на оспорената заповед, в частта относно определеното обезщетение. Посочват, че са собственици на процесния имот, ведно с постройките в него. По отношение на определения размер на обезщетението, което да им бъде заплатено, считат че е занижено. По отношение на

сградите посочват, че същите представляват търпими строежи по силата на § 127, ал.13 ПЗР на ЗИД ЗУТ, поради което за тях също следва да им бъде заплатено обезщетение. Молят за отмяна на заповедта, в частта относно размера на обезщетението и в частта, в която за сградите в имота не е определено обезщетение. Претендират разноски.

В съдебно заседание, чрез пълномощника си адв. О. поддържат жалбата и молят за отмяна на заповедта. Молят съдът да определи по-високо обезщетение за имота, съгласно заключението на вещото лице. Претендират разноски.

В представени писмени бележки доразвива съображенията си за незаконосъобразност на заповедта и моли съда да я отмени, като определи по-висок размер на обезщетението, съобразно заключението на вещото лице. Счита използваните от вещото лице сделки за пазарни аналози по отношение на процесния имот. С писмената защита представя списък на разноските.

Ответника – кмета на Столична Община е депозирила административната преписка относно оспорената заповед.

Взел е становище по жалбата, с което оспорва същата като неоснователна. Излагат съображения, че производството по отчуждаване е започнало и проведено съобразно изискванията на ЗОС. Равностойното парично обезщетение е определено от лицензиран оценител, на който кметът на СО е възложил изготвяне на оценка. При определяне на паричното обезщетение са съобразени всички изисквания на закона, като след анализ на 20 броя вписани сделки, е установено, че нито една от сделките не отговаря на изискванията на закона, за да бъде използвана като аналог, поради което за определяне на оценката е използвана данъчната оценка на имота, издадена от Д Общински приходи към район В.. По отношение на оценката на сградите посочва, че за същите не са представени строителни книжа, поради което са незаконни по смисъла на чл. 225, ал.2, т.2 ЗУТ, поради което и не е определяно парично обезщетение. Моли за потвърждаване на заповедта. Претендира заплащане на юрисконсултско възнаграждение.

В съдебно заседание се представлява от юк Ж., който оспорва жалбата и моли за нейното отхвърляне.

В представена писмена защита посочва, че използваните от вещото лице сделки не представляват пазарен аналог. Посочва, че двете използвани сделки се намират в район Надежда, а процесния имот е в район В., като не са в териториална близост един до друг. По отношение на изискването за териториална близост, цитира съдебна практика. Район Надежда представлява доста по-благоприятна зона в сравнение с район В., тъй като според ОУП на С., район Надежда е с преобладаващо смесена производствена зона, с параметри на застрояване 55%, а процесният имот е с отреджване за спорт и атракции с 20% плътност на застрояване. Също така, процесният имот е извън зонирването по ЗМДТ, прието с решение на СОС от 1998 г.

По отношение на сградите, построени в имота, се установява, че същите нямат нужните строителни книжа, освен това не отговарят на изискванията на закона и същите са временни такива. Поради това не са търпими строежи. Моли за отхвърляне на жалбата. Претендира разноски за юрисконсулт.

СГП не взема становище по делото.

Административен съд София-град, в настоящия съдебен състав, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл. 235, ал. 2 от ГПК, във вр. с чл. 144 от

АПК приетите по делото писмени доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

Видно от НА за продажба на недвижим имот, вписан в службата по вписване по д № 199/21.10.1999 г., В. П. С. е придобил собствеността от Д. М. С. и Н. Д. Б., върху S идеална част от празно дворно място с площ от 660 кв.м., представляващо имот с пл. № 91 от кв. 32, намиращо се в [населено място], м. Л. шосе.

С НА за продажба на недвижим имот № 188/02.11.1999 г., В. А. е продала на съсобственика си Р. Б. собствената си идеална част от празно дворно място с площ от 660 кв.м., представляващо имот с пл. № 91 от кв. 32, намиращо се в [населено място], м. Л. шосе. С НА за собственост върху недвижим имот № 5, том I от 13.03.2000 г., Р. Б. е признат за собственик на S идеална част от празно дворно място с площ от 660 кв.м., представляващо имот с пл. № 91 от кв. 32, намиращо се в [населено място], м. Л. шосе.

За м. ж.к. О.-2 има влязъл в сила ПУП, одобрен с решение № 491 по протокол № 25/27.09.2012 г. на СОС.

С обявление рег. № СИС16-ПП00-44/184/22.07.2019 г., кметът на СО е уведомил собствениците на ПИ, отредени за улица-публична общинска собственост, съгласно действащ ПУП на м. [жк], за предстояща процедура по принудително отчуждаване за обект „Разширение и реконструкция на бул. Л. шосе“, в участъка от ул. Л. до околоръстен път, [населено място]. В това число влиза и имот с проектен идентификатор 68134.2815.3192, собственост на В. П. С., Д. М. С., Д. А. Б., К. Р. В. и А. Р. В., при различни квоти на собственост.

Обявлението е публикувано в два централни /24 часа и Днес/ и един местен /Софийски вестник/ ежедневници, както и на интернет страницата на СО. Копие от обявлението е поставено на определеното за това място в сградата на СО, видно от протокол от 25.07.2019 г.

С писмо изх. № СИС16-ПП00-44/149/20.03.2019 г., на лицензиран оценител е възложено изготвянето на равностойно парично обезщетение по реда и условията на чл. 22, ал.5 ЗОС на части от ПИ по регулационния план на [жк], засегнати от реализацията на обект „Разширение и реконструкция на бул. Л. шосе“, в участъка от ул. Л. до околоръстен път, [населено място], в това число и имота на жалбоподателите. Възлагателното писмо от 20.03.2019 г. е подписано от зам.-кмета на СО, на основание Заповед № СОА19-РД15-3179/11.03.2019 г.

Вещото лице, изготвило оценка е посочило, че имотът, предмет на оценяване, съгласно влязъл в сила ПУП, на м. [жк], имотът на жалбоподателите попада в уличната регулация. По предходен ПУП, одобрен със Заповед № РД-09-50-629/29.11.1994 г., отреждането е същото. Отчуждаваната част от имота е 621 кв.м., представляваща реална част от имот с идентификатор 68134.2815.91 по КККР. Обектът е включен в програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на СО за 2019 г., приета с Решение № 33 по протокол № 69/31.01.2019 г. на СОС. Съгласно ОУП на СО, приет с решение № 697 от протокол 51/19.11.2009 г. и решение № 960/12.11.2009 г. на МС, частта от имота попада в терен за транспортна инфраструктура – Тти. Посочено е, че процесния имот е извън границите на зонирването, прието с Решение № 2 по протокол №44 от 1998 г. на СОС по ЗМДТ. Данъчната оценка на имота е изготвена за V ценова зона и е 15 705,10 лв. за 621 кв.м. Съгласно данъчната оценка, имотът е с площ от 645 кв.м. и оценката е 16 312,10 лв. Отражено е, че сградите, намиращи се в имота /4 бр./ са определени като

незаконни строежи, поради което не са оценявани. На база изготвената експертна оценка, за отчуждаваната част от имота е определено обезщетение в размер на 15 705, 10 лв. за отчуждаваната част от имота от 621 кв.м., тъй като от проверените сделки, обективирани в НА, не са открити пазарни аналози, които да послужат за изготвяне на пазарна оценка на имота, която да бъде използвана за определяне на обезщетението. Поради това, за определяне на размера на обезщетението е използвана данъчната оценка на имота, на основание чл. 22, ал.5 ЗОС, във вр. § 1 ЗД на ЗОС.

Със заповед № СОА19-РД-40-128/05.09.2019 г. на зам.-кмета на Столична община, упълномощен със Заповед № СОА19-РД15-10177/03.09.2019 г., е отчужден поземлен имот с проектен идентификатор 68134.2815.3192, с площ за отчуждаване от 621 кв.м., заедно с находящата се в имота сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3192.1, с площ от 31 кв.м., сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3192.2, с площ от 51 кв.м., сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3192.3, с площ от 16 кв.м. и сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3192.4, с площ от 5 кв.м., съгласно скица-проект за изменение на КККР, представляващи реална част от ПИ с идентификатор 68134.2815.91 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК, във връзка с реализацията на обект „Разширение и реконструкция на бул. Л. шосе“, в участъка от ул. Л. до околоръстен път, [населено място], съгласно влязъл в сила ПУП на м. [жк], одобрен с решение № 491 по протокол № 25/27.09.2012 г. на СОС, предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост. В заповедта е посочено равностойното парично обезщетение, което да бъде изплатено за отчуждаване на земята на собствениците, съобразно дела им на собственост на имота - В. П. С., Д. М. С., Д. А. Б., К. Р. В. и А. Р. В., а именно 15 705,10 лв. По отношение на сградите, намиращи се в имота не е определено равностойно парично обезщетение, тъй като същите са незаконни строежи.

Заповедта е връчена на жалбоподателя К. В. на 26.09.2019 г., на В. С. на 01.10.2019 г. и на Д. С. на 01.10.2019 г. Не са представени доказателства за датата на връчване на заповедта на останалите собственици - Д. А. Б., К. Р. В. и А. Р. В..

В настоящето производство е прието, неоспорено от страните, заключение /основно и допълнително/ по допусната СТЕ, с вещо лице А. А.. От заключението на вещото лице се установява, че действащият подробен устройствен план (ПУП) за територията, в обхвата на която попада имотът на жалбоподателите с проектен идентификатор 68134.2815.3192, е одобрен с решение № 491 по протокол № 25/27.09.2012 г. на СОС. С действащия ПУП част от имота на жалбоподателите, с площ 621 кв.м., попада в терен отреден за разширение на бул. Л. шосе /пътно платно с тротоари/, в уличната регулация о.т.99-о.т.157. Съгласно предходен ПУП, одобрен със Заповед № РД-09-50-629/29.11.1994 г. на главния архитект на СО, имотът попада също в терен, отреден за разширението на бул. Л. шосе. Същото е отреждането на имота и съгласно ПУП, одобрен със Заповед № 321/23.07.1982 г. Съгласно ОУП на СО, приет с решение № 697 от протокол 51/19.11.2009 г. и решение № 960/12.11.2009 г. на МС, имотът попада в терен за транспортна инфраструктура – Тти и много малка част от имота попада в устройствена зона Оз2 /Зона за спорт и атракции, предимно в околорадски район/.

По отношение на сградите, общо четири, изградени в имота, вещото лице е отразило, че няма строителни книжа за изграждането им, не отговарят на правилата и нормативите, действали по време на изграждането им /ЗТСУ, ППЗТСУ и Наредба №

5/1994 г. на ПН по ТСУ/, както и към настоящия момент на ЗУТ по отношение на изискването за минимално отстояние от 3 м. до страничната граница на ПИ и 5 м. до дъното на имота. Сграда № 1 е изградена на северната /странична/ имотна граница, а сграда № 4 е на отстояние по-малко от 1 м. от източната странична имотна граница при минимално изискуеми 3 м., сгради № 2 и № 3 са на отстояние около 1,2 м. о дъното на имота, при минимално изискуеми 5 м. Не са приложени декларации за съгласие за застрояване на намалени отстояния. Поради изложеното, вещото лице е отразило, че сградите не отговарят на изискванията на § 16, ал.1, ал.2 и ал.3 ДР на ЗУТ и § 1127 от ПЗР на ЗИД ЗУТ. Въпреки това заключение, вещото лице и изготвило оценка на четирите сгради, като е приложило метода на вещната стойност. Общата справедлива пазарна стойност на обезщетението за сградите е 19 698,00 лв.

По отношение на имота, от прегледаните сделки с имоти, приложени по делото, общо 20 на брой, вещото лице е преценило, че на изискванията на чл. 22 ЗОС не отговаря нито една от сделките. Направена е допълнителна справка от вещото лице в Службата по вписвания, от която е установен един допълнителен пазарен аналог, обективирана в НА № 163, том 79/01.06.2018 г., която е изследвана от вещото лице относно съответствието ѝ с разпоредбите на закона и е приета за пазарен аналог на процесния имот. Вещото лице е приело, че сделката може да бъде използвана като пазарен аналог за изготвяне на равностойно парично обезщетение, тъй като имотът, предмет на тази сделка попада изцяло в улица, съгласно ОУП, в V ценова зона, както е процесния, една от страните по сделката е юридическо лице. Поради това е приело и изготвило равностойното парично обезщетение на база тази сделка. Дало е заключение, че равностойното парично обезщетение за един кв.м. за имота е в размер на 93,94 лв., а за подлежащата на отчуждаване част от 621 кв.м. е 58 336,74 лв. Посочената сума, експертът е разпредели съобразно квотите на собственост, посочени в заповедта, които не се оспорват, а именно за В. П. С. и Д. М. С., които притежават общо 4/8 идеални части, обезщетението е в размер на 29 168,37 лв., Д. А. Б., която притежава 2/8 идеални части обезщетението е в размер на 14 584,19 лв., а за К. Р. В. и А. Р. В., които притежават по 1/8 идеални части, обезщетението е в размер на по 7 292,09 лв.

Анализираните от вещото лице сделки, но неприети за пазарни аналози /общо 20/, са посочени в табличен вид, като са уточнени причините, поради които тези сделки не са приети за аналози от вещото лице.

Допълнително по делото се представиха още сделки, които вещото лице да анализира и да изготви допълнително заключение. От допълнително представените 13 бр. сделки, вещото лице е счело, че една отговаря на изискванията за пазарен аналог, а именно договор за покупко-продажба от 21.12.2018 г., вписан в службата по вписвания под Акт № 143, том 213. Използвайки и тази сделка, заедно с тази, обективирана в НА № 163, том 79/01.06.2018 г., вещото лице е достигнало до стойност за 621 кв.м. отчуждавана площ от 52 977,51 лв., или 85,31 лв. за кв.м. Посочената сума е разпределена съобразно квотите на собственост, а именно за В. П. С. и Д. М. С., с общо 4/8 идеални части, обезщетението е в размер на 26 488,75 лв., Д. А. Б., която притежава 2/8 идеални части обезщетението е в размер на 13 244,38 лв., а за К. Р. В. и А. Р. В., които притежават по 1/8 идеални части, обезщетението е в размер на по 6 222,19 лв.

По делото бяха събрани и гласни доказателства, като беше изслушан свидетелят А. А. К.. Свидателят свидетелства за това, че сградите са изградени след 2000 г., когато за

първи път посетил имота и в него нямало постройки. Изграждането на постройките, три от които са работилници, започнало през пролетта на 2000 г. и са завършени късната есен. Участвал е в изграждането на постройките.

При така установените факти, настоящия съдебен състав на АССГ, като извърши цялостна проверка за законосъобразността на оспорения индивидуален административен акт на всички основания по чл. 146 от АПК, по реда на чл. 168, ал. 1 от АПК, достигна до следните правни изводи:

Предмет на оспорване е заповед № СОА19-РД-40-128/05.09.2019 г., представляваща индивидуален административен акт, издадена от на зам.-кмета на Столична община, упълномощен със Заповед № СОА19-РД15-10177/03.09.2019 г., с която е отчужден поземлен имот с проектен идентификатор 68134.2815.3192, с площ за отчуждаване от 621 кв.м., заедно с находящата се в имота сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3192.1, с площ от 31 кв.м., сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3192.2, с площ от 51 кв.м., сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3192.3, с площ от 16 кв.м. и сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3192.4, с площ от 5 кв.м., съгласно скица-проект за изменение на КККР, представляващи реална част от ПИ с идентификатор 68134.2815.91 по КККР, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект „Разширение и реконструкция на бул. Л. шосе“, в участъка от ул. Л. до околоръстен път, [населено място], предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост за задоволяване на неотложна общинска нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин и, с която е определена стойността на паричното обезщетение в размер на 15 705,10 лв., която да бъде изплатена на жалбоподателите, съобразно дела им на собственост.

Жалбата срещу процесната заповед е подадена в срока по чл. 27, ал. 1 от ЗОС, от легитимирани лица, адресати на акта, при спазване на срока за оспорване, поради което е процесуално допустима.

Съгласно изискванията на чл. 168, ал. 1 от АПК, при служебния и цялостен съдебен контрол за законосъобразност, съдът извършва пълна проверка на обжалвания административен акт относно валидността му, спазването на процесуалноправните и материалноправните разпоредби по издаването му и съобразен ли е с целта, която преследва законът, т. е. на всички основания, визирани в чл. 146 от АПК. При преценката си, съдът изхожда от правните и фактическите основания, посочени в оспорвания индивидуален административен акт, представената административна преписка и събраните по делото доказателства. При проверката на административния акт, съдът не е обвързан от основанията, въведени от оспорващия, нито от неговото искане. Съдът следва да отмени или обяви за нищожен акта и ако констатира порок, който оспорващият не е посочил.

Разгледана по същество, жалбата е частично основателна.

По съответствие с процесуалните правила.

Оспорената заповед е издадена от зам.-кмета на СО, надлежно упълномощен от кмета на СО със Заповед № СОА19-РД15-10177/03.09.2019 г. за заместване, на основание чл. 25, ал. 2 ЗОС, според която норма – кметът на общината, издава заповед за отчуждаване, в която следва да посочи изрично изброени факти и обстоятелства. Предвид на това, обжалваната заповед е издадена от компетентен административен орган. Спазени са установената писмена форма и съдържание за издаване на

административен акт - чл. 59, ал.2 и ал.3 от АПК и чл. 25, ал.2 ЗОС, като е посочен издателят на заповедта, причината, поради която имота се отчуждава, размерът на обезщетението, индивидуализиран е имота, за отчуждаването на който ще бъде изплатено обезщетението, както и е посочена площта от имота, която се отчуждава. Изложени са фактическите и правни основания за издаването й.

Административното производство се е развило по реда на Глава III от ЗОС. С издаването на оспорената заповед кметът на Столична община е упражнил правомощието си по чл. 25, ал. 2 ЗОС да издаде заповед за отчуждаване на недвижим имот във връзка с реализацията на обект – публична общинска собственост съгласно ПУП, одобрен с влязъл в сила административен акт. При постановяване на процесната заповед не са допуснати съществени процесуални нарушения, като не са нарушени разпоредбите на ЗОС относно процедурата по издаване на заповедта. Във връзка с наличие на отчуждителната нужда за общината от реализацията на обект публична общинска собственост, е публикувано обявление, с което са уведомени собствениците на ПИ, отредени за улица-публична общинска собственост, съгласно действащ ПУП на м. ж.к. О.-2 за предстояща процедура по принудително отчуждаване за обект „Разширение и реконструкция на бул. Л. шосе“, в участъка от ул. Л. до околоръстен път, [населено място]. В това число влиза и имот с проектен идентификатор 68134.2815.3192. Обявлението е публикувано в два централни /24 часа и Днес/ и един местен /Софийски вестник/ ежедневници, както и на интернет страницата на СО. Копие от обявлението е поставено на определеното за това място в сградата на СО, видно от Протокол от 25.07.2019 г. Съдържанието на обявлението отговаря на изискванията на чл. 25, ал.1 ЗОС. Заповедта е издадена не по-рано от един месец след публикуване на обявлението. След това е възложена оценка на имотите, подлежащи на отчуждаване, която е извършена от оценители, отговарящи на изискванията на Закона за независимите оцените, видно от представените доказателства.

Поради изложеното, настоящия съдебен състав намира, че постановяване на заповедта, ответникът не е допуснал съществени процесуални нарушения, водещи до отмяна на оспорения административен акт, като релевантните по случая факти са установени правилно и не е допуснато нарушение, ограничаващо правото на участие на жалбоподателите в производството по издаване на оспорената заповед.

По съответствие с материалния закон.

По делото няма спор по фактите, нито се претендира незаконосъобразност на заповедта във връзка с провеждане на процедурата по отчуждаване или приложението на материалния закон. Не се спори и относно собствеността на имота, в това число и построените в имота сгради.

Заповедта е оспорена в частта относно обезщетението, определено за поземления имот като се счита, че то е занижено, както и в частта, с която не е определено обезщетение за построените в имота сгради. Въпреки това, както се посочи по-горе съдът следва да разгледа заповедта в нейната цялост.

Съгласно чл. 21, ал.1 ЗОС имоти собственост на физически или на юридически лица, могат да бъдат отчуждавани принудително за задоволяване на общински нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин, въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждането на обекти - публична общинска собственост или на одобрен подробен устройствен план, предвиждащ изграждане на обекти от първостепенно значение - публична общинска собственост,

за който има влязло в сила разпореждане за допускане на предварителното му изпълнение, както и в други случаи, определени със закон, след предварително и равностойно парично или имотно обезщетение. За изграждането и експлоатацията на обектите по ал. 1 могат да се отчуждават имоти или части от тях, които се засягат непосредствено от предвиденото строителство или които стават негодни за застрояване или ползване съобразно устройствените, санитарно-хигиенните и противопожарните правила и нормативи и изискванията за сигурност и безопасност. В конкретния случай безспорно по делото се установява, че за имота на жалбоподателите с идентификатор 68134.2815.91 по КККР има влязъл в сила ПУП, а именно за м. ж.к. О.-2 има влязъл в сила ПУП, одобрен с решение № 491 по протокол № 25/27.09.2012 г. на СОС. На основание влезлия в сила ПУП, 621 кв.м. от имота на жалбоподателите попадат в улица, поради което се предвижда тази част да бъде отчуждена проектен идентификатор 68134.2815.3192. Същото е отрещането на имота и по предходния ПУП от 1994 г. При наличието на влязъл в сила ПУП, който предвижда, че тази част имота попада в улица, не може да се обсъжда дали е възможност за прокарването на улицата без да се засяга имота на жалбоподателя. При действащ ПУП единствения начин за реализацията на улицата, е този предвиден в него. Предвид на изложеното за наличие на влязъл в сила ПУП, настоящият съдебен състав приема, че е налице основната материално-правна предпоставка за отчуждаването на имота, а именно част от имота на жалбоподателя попада и е предвиден за изграждането и реализирането на обект-публична общинска собственост на територията на СО.

По отношение на сградите.

По делото безспорно се установява, че в имота, подлежащ на отчуждаване, са изградени четири сгради с проектни идентификатор 68134.2815.3192.1, с площ от 31 кв.м., 68134.2815.3192.2, с площ от 51 кв.м., 68134.2815.3192.3, с площ от 16 кв.м. и 68134.2815.3192.4, с площ от 5 кв.м., съгласно скица-проект за изменение на КККР. Тези сгради не са оценявани и за тях не е определяно обезщетение, тъй като е прието, че същите са незаконни строежи. Жалбоподателите твърдят, че сградите представляват търпими строежи. Съгласно разпоредбата на чл. чл.22, ал.14 ЗОС, на обезщетяване подлежат законните строежи и другите подобрения в имота, които се заплащат с по-малката стойност от стойността на направените разходи и увеличената стойност на имота. Т.е., съгласно принципа на обратното, за не подлежат на обезщетяване незаконните строежи. От заключението на вещото лице се установява, че и четирите сгради в имота представляват незаконни строежи, тъй като същите са изградени без необходимите строителни книжа. Липсата на строителни книжа прави сградите незаконно построени, поради което не следва да се обезщетяват. Видно от заключението на вещото лице е и, че сградите не отговарят на изискванията за търпимост на строежите, отразени в § 16, ал.1, ал.2 и ал.3 ДР на ЗУТ и § 1127 от ПЗР на ЗИД ЗУТ. В посочените разпоредби е предвидено, че освен, че следва сградите да са изградени преди 2001 г., следва и да отговарят на строителните изисквания, действали към годината на изграждането им, или към настоящия момент. От заключението на вещото лице се установява, че и четирите сгради не отговарят на изискванията за отстояние. Вещото лице е посочило, че сградите не отговарят на правилата и нормативите, действали по време на изграждането им /ЗТСУ, ППЗТСУ и Наредба № 5/1994 г. на ПН по ТСУ/, както и към настоящия момент на ЗУТ по

отношение на изискването за минимално отстояние от 3 м. до страничната граница на ПИ и 5 м. до дъното на имота. Сграда № 1 е изградена на северната /странична/ имотна граница, а сграда № 4 е на отстояние по-малко от 1 м. от източната странична имотна граница при минимално изискуеми 3 м., сгради № 2 и № 3 са на отстояние около 1,2 м. о дъното на имота, при минимално изискуеми 5 м. Не са приложени декларации за съгласие за застрояване на намалени отстояния.

Предвид изложеното, правилно ответния орган не е определи равностойно парично обезщетение за посочените четири сгради, изградени в имота и подлежащи на отчуждаване, заедно с него. Поради което, заповедта в тази част е законосъобразна.

По отношение на ПИ.

Съгласно чл. 22, ал.5 ЗОС оценките на недвижимите имоти, предмет на отчуждаването се извършват по пазарни цени, като равностойното парично обезщетение се определя и зависи от тяхното предназначение преди влизане в сила на ПУП и въз основа на пазарни цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до тях. Съгласно ал.6 от същата разпоредба, конкретното предназначение на поземлени имоти, урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план, е предназначението им, определено с предходния подробен устройствен план, действал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл.21, ал.1. Разпоредбата на §1, т.2 от ДР на ЗОС дефинира понятието "пазарни цени на имоти с подобни характеристики", като определя, че това са 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. А нормата на § 1, т.3 б."а" от ДР на ЗОС определя параметрите на понятието "имоти, намиращи се в близост до отчуждавания", като това са имотите, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот за урбанизираните територии. В ал.8 на същата разпоредба е предвидено, че размерът на паричното обезщетение по ал.5 за поземлени имоти, включени в обхвата на урбанизирана територия съобразно действащия общ устройствен план, които не са урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план, се определя като за имоти без предвидено застрояване и се съобразява с установения траен начин на фактическото им ползване. В случая според вещното лице процесният имот е извън регулация, като отреждането за улица на имота /разширение на бул. Л. шосе/ е още от одобрения през 1982 г. ПУП, както и с този от 1994 г. Т.е., няма различно отреждане на имота според предходно действалия ПУП, преди приемането на този ПУП, въз основа на който се отчуждава имота. Доколкото законът предвижда определен времеви диапазон, коректния времеви диапазон за експертна оценка е периода от 20.03.2018 г. до 20.03.2019 г., тъй като възлагателното писмо за изготвянето на оценка е от 20.03.2019 г.

По делото беше изготвено заключение /основно и допълнително/ по оценителна експертиза, вещото лице, по която е анализирано различни пазарни аналози, като е приело, че две сделки от общо 34 пазарни аналога, отговаря на изискванията на ЗОС, чл. 22, за определяне на равностойно парично обезщетение. Разгледало и анализирано е 20-те сделки, използвани от оценителя, изготвил оценката в административното производство. В табличен вид е посочило причините, поради които е приело, че тези сделки не отговарят на изискванията. Експертната оценка възприета от административния орган при постановяване на оспорената заповед е изготвена на база чл. 22, ал.5 ЗОС, тъй като не е открит нито един подходящ пазарен аналог, на данъчна оценка. Както се посочи по-горе основни критерии по ЗОС за избор на аналози, са следните: имотът, попада в V-та ценова зона, тъй като съгласно зониранието, одобрено с решение № 2 по протокол № 44 от 1998 г. на Столичния общински съвет по ЗМДТ в урбанизирана територия, имотът е извън това зонирание; частта от имота, подлежащ на отчуждаване, попада в устройствена зона Тти, както и една от страните по сделката да е търговец. Имайки предвид тези критерии, залегнали в ЗОС, вещото лице е възприело, че нито една от 20-те сделки не отговаря на изискванията на ЗОС.

Следва да се направи уточнение, че въпреки че имота е извън зониранието, направено през 1998 г., вещото лице правилно е приело, че следва да търсят пазарни аналози на имота, попадащ в V ценова зона. Това е така, тъй като данъчната оценка на имота е изготвена, като за имот, попадащ в V ценова зона. Доколкото за целите на ЗМДТ имота се третира като такъв от V ценова зона, то спазвайки принципа за съразмерност, справедливо е при определяне на обезщетението за имота, същия да се третира като такъв от V ценова зона. Обратното би било несправедливо спрямо собствениците на имота, които са били задължени да плащат данък, определен за имот от V ценова зона, а при отчуждаването на същия имот, обезщетението да се определи като за имот извън зониранието.

Имайки предвид изложеното, вещото лице е открило един допълнителен пазарен аналог – договор за покупко-продажба, обективиран в НА № 163, том 79/01.06.2018 г., който е възприет като годен за определяне на равностойно парично обезщетение. Съдът приема, че използваната при изготвянето на експертното заключение, сделка съответства на критериите за преценка съдържанието на понятията “пазарна цена на имоти с подобни характеристики” и “Имоти, намиращи се в близост до отчуждаващия се” по смисъла на § 1, т. 2 и т. 3 от ДР на ЗОС. Това е така, тъй като имотът предмет на този договор попада в улица, съгласно ОУП, в V ценова зона, както е процесния, една от страните по сделката е юридическо лице. Обстоятелството, че имота, предмет на посочената сделка, е на около 9 км. от процесния, не влияе върху преценката на сделката като пазарен аналог. Това е така, тъй като същата съответства на критериите, посочени в чл. 22 и § 1 ДР на ЗОС и териториалната отдалеченост не е сред тези критерии. А освен това, отстояние от около 9 км. от процесния имот, съдът не намира за голямо, предвид това, че територията на район В. не е малка.

Вещото лице е открило и още една сделка, която отговаря на изискванията за пазарен аналог при определяне на обезщетение за процесния имот, а именно договор за покупко-продажба от 21.12.2018 г., вписан в службата по вписвания под Акт № 143, том 213. Съдът намира, че посочената сделка също отговаря на изискванията на чл. 22 и § 1 ДР на ЗОС, тъй като имотът, предмет на договора попада изцяло в улична регулация, съответства на времевия диапазон, едната страна е ЮЛ /СО/, имотът се намира в V ценова зона. Сделката е сключена на основание чл. 199 ЗУТ, но съдът

приема, че това не е пречка да се използва за пазарен аналог. Посочената разпоредба предвижда единствено, че в конкретно определени случаи, СО има приоритет при закупуването на имота, като обаче това не изменя характера на сделката – покупко-продажба, както и самата разпоредба предвижда, че продажбата се осъществява по пазарни цени. Т.е., не е налице правна пречка тази сделка да бъде използвана като пазарен аналог при изготвяне на оценката на процесния имот.

Използвайки посочените две сделки, вещото лице е достигнало до стойност за 621 кв.м. отчуждавана площ от 52 977,51 лв., или 85,31 лв. за кв.м. Посочената сума е разпределена съобразно квотите на собственост, а именно за В. П. С. и Д. М. С., с общо 4/8 идеални части, обезщетението е в размер на 26 488,75 лв., Д. А. Б., която притежава 2/8 идеални части обезщетението е в размер на 13 244,38 лв., а за К. Р. В. и А. Р. В., които притежават по 1/8 идеални части, обезщетението е в размер на по 6 622,19 лв. За сградите в имота, обезщетение се определя, тъй като същите са незаконни строежи.

В този смисъл размерът на равностойното парично обезщетение за имот с проектен идентификатор 68134.2815.3192, с площ за отчуждаване от 621 кв.м., и попадащ в обект „Разширение и реконструкция на бул. Л. шосе“, в участъка от ул. Л. до околоръстен път, [населено място], съгласно влязъл в сила ПУП на м. [жк], одобрен с решение № 491 по протокол № 25/27.09.2012 г. на СОС, е в размер на 52 977,51 лв., или 85,31 лв. на кв.м., съгласно заключението на СОЕ, разпределени съобразно дяловете на собственост на жалбоподателите, които не се оспорват.

Оценката на частта от имота, предмет на отчуждаването е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материалноправните предпоставки за издаването на административния акт, в частта относно размера на обезщетението. Несъответствието между оценката на имота, подлежащ на отчуждаване, определена в административното производство, и неговата пазарна стойност, установен по делото, води до извода за незаконосъобразност на оспорената заповед, която може да бъде квалифицирана като противоречие с материалноправните разпоредби – основание за отмяна на административния акт по чл. 146, т. 4 АПК. Изложеното дава основание на съда да приеме, че обжалваният акт следва да бъде отменен, за да се постигне съответствие на неговото съдържание в частта относно определения на жалбоподателите размер на обезщетението с дължимото такова.

Предвид всичко изложеното, настоящият състав счита, че органът е постановил незаконосъобразен индивидуален административен акт, като е определил парично обезщетение за отчуждения имот, което не съответства на изискванията и целта на закона. По тази причина, съдът обосновава правния си извод за частична основателност на подадената жалба. В този смисъл, същата следва да бъде уважена, като на основание чл. 29, ал. 1 от ЗОС, съдът следва да отмени оспорваната заповед като определи нов размер на определеното парично обезщетение за отчуждаваната част от имота на 52 977,51 лв., или 85,31 лв. на кв.м. В останалата част, по отношение на сградите, жалбата следва да бъде отхвърлена.

По разноските:

С оглед изхода на делото, на жалбоподателите следва да се присъдят разноски. Такива се претендират за платена държавна такса в размер на 50,00 лв. /по 10,00 лв. за всеки един жалбоподател/, депозит за вещо лице в размер на 565,00 лв. и адвокатско

възнаграждение в размер на 1200,00 лв. /по 240,00 лв., платени от всеки един от жалбоподателите/, или общо 1 815,00 лв. Ответникът е възразил за прекомерност на възнаграждението на процесуалния представител на жалбоподателите. В този смисъл съдът намира, че следва да съобрази разпоредбата на чл. 78, ал.5 ГПК, вр. чл. 36 ЗА и чл.8, ал.1, т.2 от Наредбата за минималните размери на адвокатските възнаграждения, както и фактическата и правна сложност на делото. Съобразно цитираните разпоредби, минималният размер на възнаграждението за жалбоподателя, с оглед уважената претенция е 2500,00 лв., което е значително над претендирания от жалбоподателите размер. Поради изложеното неоснователно е възражението за прекомерност на възнаграждението. Предвид на това, че жалбата е частично основателна, т.е., в частта относно неопределянето на обезщетение за четирите сгради, заповедта следва да се потвърди, то и направените разноски, следва да се присъдят съобразно уважената част от иска, а именно на половина от претендираните. На ответника се дължат разноски за юрисконсулт, съобразно отхвърлената част от иска и определено съобразно разпоредбите на чл. 78, ал.8 ГПК /Изм. - ДВ, бр. 8 от 2017 г./, вр. чл. 37 от Закона за правната помощ и чл. 24 от Наредба за заплащането на правната помощ. В тази връзка, като съобрази фактическа и правна сложност на делото, процесуалната активност на пълномощника-юрисконсулт, обема и качеството на осъществената процесуална дейност, в полза на ответника следва да се определи юрисконсултско възнаграждение в размер на 150,00 лв., а съобразно отхвърлената част от жалбата, следва да се присъди половината от определения размер, а именно 75 лв.

При произнасяне на съда по актове на административни органи във връзка с отчуждаването и обезщетението на недвижими и имоти и части от тях, на основание чл. 27, ал. 6 от ЗОС, решението не подлежи на касационен контрол по реда на чл. 208 и сл. от АПК.

Мотивиран от гореизложеното и на основание чл. 172, ал. 2, предложение второ от АПК, Административен съд София-град, II отделение, 34 състав

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ заповед № СОА19-РД-40-128/05.09.2019 г. на зам.-кмета на Столична община, упълномощен със Заповед № СОА19-РД15-10177/03.09.2019 г. **в частта**, с която е определен размера на дължимото парично обезщетение за отчуждаването на имот с проектен идентификатор 68134.2815.3192, с площ за отчуждаване от 621 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.2815.91 по КККР, а именно **15 705,10 лв. И ВМЕСТО ТОВА ПОСТАНОВЯВА**

ОПРЕДЕЛЯ равностойно парично обезщетение за отчуждаване на имот, с проектен идентификатор 68134.2815.3192, с площ за отчуждаване от 621 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.2815.91 по КККР, одобрен със Заповед № РД-18-398/20.07.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК в размер на **52 977,51 лв., която сума да бъде разпределена на собствениците на имота, съобразно дела им на собственост, както следва:**

За В. П. С. и Д. М. С., с общо 4/8 идеални части - 26 488,75 лв.,

За Д. А. Б. с 2/8 идеални части - 13 244,38 лв.,

За К. Р. В. с 1/8 идеални части – 6 622,19 лв.

и за А. Р. В. с 1/8 идеални части - 6 622,19 лв.

ПОТВЪРЖДАВА заповед № СОА19-РД-40-128/05.09.2019 г. на на зам.-кмета на Столична община, упълномощен със Заповед № СОА19-РД15-10177/03.09.2019 г., в останалата ѝ част.

ОСЪЖДА Столична Община, с адрес: [населено място], [улица], представлявана от кмета Й. Ф. **ДА ЗАПЛАТИ** на В. П. С., Д. М. С., Д. А. Б., К. Р. В. и А. Р. В. сумата от 907,50 лв., направени по делото разноски, съобразно уважената част от жалбата.

ОСЪЖДА В. П. С., Д. М. С., Д. А. Б., К. Р. В. и А. Р. В. **ДА ЗАПЛАТЯТ** на Столична община, с адрес: [населено място], [улица], представлявана от кмета Й. Ф. сумата от 75,00 лв., направени разноски за юрисконсулт, съобразно отхвърлената част от жалбата.

РЕШЕНИЕТО е окончателно и не подлежи на обжалване или протест.

СЪДИЯ: