

РЕШЕНИЕ

№ 5519

гр. София, 30.09.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 40 състав,
в публично заседание на 23.09.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Дияна Николова

при участието на секретаря Мая Георгиева, като разгледа дело номер **6070** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл.27, ал.1 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.

Образувано е по жалба на Р. Е. П., С. Е. П., П. Д. П., В. Н. Т. и К. Н. П. срещу Заповед № СОА21-РД40-74/28.04.2021г. на кмета на Столична община, с която на основание чл.25, ал.2 ЗОС е наредено отчуждаването на поземлен имот с проектен идентификатор 68134.2822.2837 /застроен/ с площ 23 кв.м, заедно с находящата се в имота сграда с проектен идентификатор 68134.2822.2837.3 с площ от 17 кв.м, съгласно скица-проект за изменение на КККР, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.2822.271, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект „Инженерна инфраструктура и вътрешно квартална ВиК мрежа[жк], Район „В.“-СО – по [улица], [населено място], съгласно влязъл в сила подробен устройствен план на м.“М. предградие“, одобрен със Заповед № РД-09-50-337/23.06.1997г. на главния архитект на С. и Заповед № РД-09-50-414/23.07.1998г. на главния архитект на С. за поправка на ОФГ, потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на СОС, предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост.

Жалбоподателите изразяват несъгласие с това, че обезщетение е предвидено само за отчуждаваната част от имота им в размер на 23 кв.м, но не и за сградата с проектен идентификатор 68134.2822.2838.3 с площ от 17 кв.м, с мотив, че за нея не са представени строителни книжа, съгласно чл.22, ал.14 ЗОС. Оспорва се размера на определеното обезщетение като се твърди, че то не отговаря на законовите

изисквания, тъй като не съответства на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот, нарушена била и разпоредбата на ал.10 на чл.22 ЗОС, тъй като размерът на обезщетението бил определен по-рано от предвидения тримесечен срок преди издаването на заповедта. Не били взети предвид и трайните насаждения, които се намират в имота – 60-годишен орех, рози и др. Оспорват се твърденията на административния орган, че посочената по-горе сграда е незаконен строеж, твърди се, че представлява търпим строеж, тъй като е построена през 1965г. и е отразена в плановете, и на основание § 16, ал.4 ПР ЗУТ за нея се дължи обезщетение. В съдебно заседание изложеното в жалбата и направеното с нея искане се поддържат чрез адв.Г., който претендира и присъждането на направените по производството разноси по представен списък. Подробни съображения излага в писмена защита. В нея се сочи, че освен посочената сграда има и друга такава с площ от 2,2 кв.м. Съображения са изложени и по отношение на оградата.

Ответникът, в писмено становище, представено с административната преписка, оспорва основателността на жалбата, която моли да бъде отхвърлена като неоснователна и недоказана. Претендира присъждането на юрисконсултско възнаграждение. В съдебно заседание така изразеното становище се поддържа чрез юр.Ж., който моли заключението по изслушаната съдебно-оценителна експертиза – основна и допълнителна, да не бъде кредитирано, тъй като е необосновано и неправилно. По отношение отреждането на процесния имот счита, че не следва да бъде възприето посоченото от вещото лице приравняване към устройствена зона жилищен комплекс, тъй като не отговаря на условията на чл.22 ЗУТ, няма комплексност на сградите и останалата част от имота не е обособена за озеленяване, паркове и градини. Относно заявеното от вещото лице в предходното съдебно заседание досежно отреждането и отразяването в плана от 1956г., счита, че тогава не следва да се взема предвид и отреждането от 1999г., тъй като то също не е приложено. Тъй като към 1965г. са действали строителните правила и норми, регламентирани от ЗПИНМ, съгласно тях бараката няма нужното отстояние от 3м от съседните имоти и 6м зад основната сграда, както и 5м към уличната регулация. Относно оградата сочи, че жалбоподателите не са представили разрешение за строеж, като същата според него не може да се ползва от облекчения режим по чл.151 ЗУТ, тъй като е изградена преди 2015г. Претендира юрисконсултско възнаграждение. Възразява срещу прекомерността на адвокатския хонорар. Подробни съображения излага в писмена защита.

Прокурор от Софийска градска прокуратура, редовно призована, не взема участие в производството по делото и не изразява становище по законосъобразността на оспорения акт.

Административен съд София-град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание и прецени събраните по делото доказателства, намира следното от фактическа страна:

С Нотариален акт № 10, том II, рег.№ 7211, дело № 172/2018г. за собственост върху недвижими имоти, жалбоподателите са признати са собственици на поземлен имот, заснет с идентификатор 68134.2822.271 по кадастралната карта и кадастралните регистри на [населено място], одобрена със Заповед № РД-18-39/20.07.2011г. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес на ПИ – [населено място], Район „В.“, [улица], с площ от 265 кв.м, трайно предназначение на територията – урбанизирана, начин на трайно ползване – ниско застрояване /до 10м/, номер по предходен план №

271, кв.33 и поземлен имот, заснет с идентификатор 68134.2822.278, с адрес на ПИ – [населено място], Район „В.“, ул.“379-та“, с площ от 257 кв.м, трайно предназначение на територията – урбанизирана, начин на трайно ползване – незастроен имот за жилищни нужди, номер по предходен план № 278, кв.33, при следните квоти: Р. Е. П. – 1/3 ид.част, С. Е. П. – 1/3 ид.част, П. Д. П. – 1/9 ид.част, В. Н. Т. – 1/9 ид.част и К. Н. П. – 1/9 ид.част.

Съгласно комбинирана скица за пълна или частична идентичност имотът на жалбоподателите, от който се отчуждава реална част – ПИ с идентификатор 68134.2822.271 попада в по-голямата си част в УПИ I-271, 272, 277, 278, 1725, кв.33 по плана на [населено място], а част от него с площ от 23 кв.м попада в уличната регулация - [улица]. В посочената улична регулация попада и част от сграда с идентификатор 68134.2822.271.4 с площ от 5 кв.м. Изготвена е скица-проект № 15-22601/13.01.2021г., на която е показана площта на отчуждаваната част от имота и сградата като за имота е посочен проектен идентификатор 68134.2822.2837.

С писмо изх.№ СОА20-ТД26-8693/12.09.2020г. на кмета на СО на [фирма], във връзка с провеждането на отчуждително производство по реда и условията на Глава трета ЗОС на поземлени имоти – частна собственост, попадащи в улична регулация, съгласно подробен устройствен план на м.“М. предградие“, Район „В.“, е възложено определяне на равностойно парично обезщетение по реда и при условията на чл.22, ал.5 и сл. ЗОС във вр. с § 1 ДР ЗОС.

Видно от изготвената експертна оценка /л.72 и сл. по делото/, за процесния имот е предложено обезщетение в размер на 517,04 лева, разпределено съобразно квотите на собственост, както следва: Р. Е. П. – 172,34 лева, С. Е. П. – 172,34 лева, П. Д. П. – 57,45 лева, В. Н. Т. – 57,45 лева и К. Н. П. – 57,45 лева. За сградата с идентификатор 68134.28.22.2838.3 с площ от 17 кв.м не е определено обезщетение, тъй като същата е приета за незаконен строеж поради липса на строителни книжа. Пазарната стойност на 1 кв.м е определена на 22,48 лева, на основание писмо САГ20-ДР00-1245/01.07.2020г. на Дирекция „Общински приходи“, Отдел „Общински приходи – Н.“ – В.. Съгласно служебно изготвената данъчна оценка, представена на л.132-135 по делото, данъчната оценка на имота на жалбоподателите с площ от 265 кв.м е 5957,20 лева.

Изрично в оценката, изготвена за нуждите на административното производство и приета от ответника /л.79 по делото/ е посочено, че съгласно предходен регулационен план – РП, одобрен със Заповед № РД-50-09-155/07.05.1990г. на главния архитект на С., имотът попада в устройствена зона за „О. и КОО“ с предвиждане за застрояване с 6-7 етажни жилищни блокове, т.е. в жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване с параметри: максимална плътност на застрояване 50%; К. – 2,3; минимална озеленена площ – 35%.

На основание чл.25, ал.1 ЗОС, от ответника е изготвено обявление рег.№ СОА21-ВК08-3222/05.03.2021г. до собствениците на недвижими имоти, засегнати от предстоящата процедура по отчуждаване, което е публикувано на интернет страницата на СО на 15.03.2021г.; поставено е на таблото за съобщения на районната администрация /протокол на л.59-60 по делото/; публикувано е във в.“Днес“ в броя от 15.03.2021г. и във в.“24 часа“, също в броя от 15.03.2021г.

Видно от съдържанието на обявлението в него е включена информацията, изискваща се съгласно чл.25, ал.1 ЗОС - предназначение на имотите съобразно одобрения и влязъл в сила подробен устройствен план по чл.21, ал.1; основание за отчуждаването;

вид, местонахождение, размер и собственици на всеки от имотите, които следва да бъдат отчуждени; размерът на дължимото обезщетение.

Въз основа на изготвената експертна оценка /от 08.02.2021г./ от ответника е издадена оспорената в настоящото производство заповед, връчена съгласно известия за доставяне на 10.06.2021г., като жалбата срещу нея е подадена на 14.06.2021г.

За изясняване на спора от фактическа страна, по делото е прието без оспорване от страните, заключение на основна и допълнителна съдебно-оценителна експертиза, изготвено от вещото лице С. К., което съдът кредитира като обективно и компетентно дадено. От заключението на вещото лице и обясненията, дадени от него в съдебно заседание, се установява следното:

Отчуждаването се извършва въз основа на влязъл в сила ПУП на м. "М. предградие", одобрен със Заповед № РД-09-50-337/23.06.1997г. и Заповед №РД-09-50-414/23.07.1997г., потвърдени с Решение № 85 по Протокол №56 /06.08.2003г. на СОС, който предвижда изграждането на обект - публична общинска собственост - [улица]. Обект „Инженерна инфраструктура и вътрешно квартална ВиК мрежа кв.М. предградие – по [улица] предвижда изграждането на инженерни мрежи в трасето на предвидената по регулационен план улица.

От направения анализ на приложените по делото документи се установява, че жалбоподателите и техните наследодатели обитават имота поне от 1954г., когато според нотариално заверената декларация /л.28 по делото/ е построена едноетажната жилищна сграда в имота. Сградата, която се отчуждава е сграда с идентификатор по действащата КККР 68134.2822.271.4 и се намира по лицето на имота - по [улица]. В действащата КККР тази сграда е описана като постройка от допълващо застрояване на един етаж. В декларацията на л.28 по делото сградата е описана като „второстепенна сграда (барака), състояща се от едно помещение със застроена площ от 15 кв.м, построена през 1965г. “

Към момента на построяване на сградата - 1965г. са били в сила ЗПИНМ, ППЗПИНМ и Строителни правила и норми за изграждане на населените места. От направения анализ на нормативната уредба СТЕ не установява конкретни правила за изграждане на второстепенни постройки по лицето на имота, какъвто е конкретния случай. При анализ на кадастралните и регулационни планове за района, в който попада процесния имот се установява, че в преобладаващата част от имотите са налични постройки от допълващо застрояване по лицата на имотите, които са видими в кадастралните планове за имоти, включително за съседни на процесния имот.

От анализа на историята на имота се установява, че сградите в имота са били предмет на съдебна делба и на изготвен нотариален акт по давностно владение още в периода 1982 - 1983г. В периода след 2007г. са водени и дела със СО относно земята на ПИ 271. В съдебните книжа никъде не е констатирано, че сграда с идентификатор 68134.2822.271.4 е незаконна или нетърпима и не следва да бъде описвана в документите. Сградата е отразена и в издаваните през годините /1982,1988,1996г./ скици от СО-район В., като отново в тях сградата е нанесена без забележки относно нейната законност.

При направения оглед на място е установено, че отчуждаваната сграда е с площ от 17 кв.м, изградена е с тухлени стени и дървен двускатен покрив с керемиди. Състои се от едно помещение с врата от север и прозорец от изток. Сградата е поддържана през годините и се ползва като стопанска постройка. Няма опасност от самосрутване. Поради конструкцията на сградата - с носещи тухлени стени, същата не може да се

намали до обема, който не се отчуждава /укрепването и изграждането на нова стена, заедно с промяната на покрива би струвало повече от самата сграда/. В първия кадастрален план от 1956г. сградата не е била нанесена, но към момента на изграждането и същата не се е намирала на странична регулационна линия или на странична имотна граница, тъй като към този момент имотът на жалбоподателите не е бил самостоятелен, а е бил част от имот с пл.№ 5. Въз основа на горното СТЕ приема, че сградата може да бъде търпим строеж.

За установяване на начина на трайно ползване и предвижданията за имота по предходни планове е изследвана историята на имота през годините, при което се установява следното:

Първият кадастрален план е изготвен преди 1956г. В него ПИ 68134.2822.271 не е бил отразен като самостоятелен имот, а е представлявал западната част на ПИ с пл.№ 5.

Първият наличен в СО Н. регулационен план за района е одобрен със Заповед № 2902/09.06.1956г. По този план имотът на жалбоподателите попада изцяло в отреждане за обществен залесителен пояс. Планът не е приложен по отношение на дворищната регулация, както и по отношение на озеленителния пояс.

Следващият регулационен план е одобрен със Заповед № 253/21.06.1971г. Този план е само за улична регулация. Улиците в квартала са в съответствие с плана от 1956г., като СТЕ няма данни за извършени отчуждавания по последващи планове.

Със Заповед № РД-50-09-155/07.05.1990г. е одобрен регулационен и застроителен план на м.“М. предградие“. Копие от този план е налично на л.136 и л.138 по делото. С този план е предвидено цялостно преустройство на[жк], включително заличаване на [улица]Й. П.- Д./. По този план имотът на жалбоподателите попада изцяло в кв.9, където е предвидено застрояване за обществено жилищно строителство и КОО, като са предвидени седем и осем етажни жилищни сгради. Извадка от застроителния план за кв.9 е приложена към заключението. От нея е видно, че в квартал 9, включително върху имота на жалбоподателите е било предвидено застрояване със 7 и 8 етажна жилищна сграда. Процесният по делото имот, представляващ ивица по западната граница на имота на жалбоподателите попада в отреждането за застрояване, приравнено към условията на жилищна зона за комплексно застрояване - плътност 40%, кота корниз 26 м.

Следващият регулационен план, който е действащ и към момента, е одобрен със Заповед № РД-09-50-337/23.06.1997г. и Заповед № РД-09-50-414/23.07.1998г., потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. Копие от този план е приложено на л.139 по делото, като имотът на жалбоподателите попада в кв.33 и за него не е отреден самостоятелен УПИ, а той попада в обхвата на УПИ I - 271, 272, 277, 278, 1725 от кв.33. Извадка от застроителния план на кв. 33 е приложена към заключението.

Нито един от тези планове не е бил прилаган до момента по отношение на процесния по делото имот.

Със Заповед № РД-18-39/20.07.2011г. на изпълнителния директор на АГКК е одобрена действащата към момента кадастрална карта, в която имотът на жалбоподателите е нанесен като ПИ с идентификатор 68134.2822.271 с площ от 265 кв.м. По кадастралния план, предхождащ изработването на кадастралната карта, който е поддържан до влизането ѝ в сила, имотът на жалбоподателите е нанесен с пл.номер 271 от к.л. 196 и с граници и конфигурация приблизително идентични с тези по действащата КККР и с площ от 266 кв.м.

Действащият към момента ОУП е този, приет с Решение на МС от 16.12.2009 г. Съгласно този план процесният имот попада в зона Жс с параметри на застрояване: Плътност на застрояване 50%, максимален К. 2.3, минимално озеленяване 35% и максимална кота корниз 15 м за жилищни сгради и 20 м за обществени сгради. Такова е и становището на Гл.архитект на район В., приложено на л.114 по делото.

При извършения оглед на място вещото лице установява, че имотът на жалбоподателите е ограден с ограда от метални колове и телена мрежа. Имотът е жилищен и се ползва като основно жилище на съсобствениците и към момента. Имотът се поддържа в добро състояние - както сградите, така и дворното място.

В частта, предвидена за отчуждаване попада освен западната част от стопанската сграда с идентификатор 68134.2822.271.4 и изградена с тухли външна тоалетна с размери 1.20x1.20, едно орехово дърво, един декоративен храст, две рози, както и луковични цветя.

За изпълнението на поставените задачи са изследвани предоставените от АВ актове с писмо от 01.12.2020г. СТОЕ допълнително е получила предоставените от СВ 290 акта по интернет на 10 файла, съобразно номерацията на които е реферирано при анализиране от СОЕ на посочените аналози. Допълнително са потърсени и анализирани актове извън предоставените от СВ чрез СО, като от тях са описани само тези, които отговарят на изискванията на ЗОС за аналог за процесния по делото имот. Всички анализирани актове са описани в табличен вид - в Таблица 1 към СОЕ, като са посочени установените от СОЕ параметри за имотите, предмет на актовете и причините, по които те отговарят или не отговарят на изискванията на ЗОС, за да бъдат използвани за определяне на пазарната цена на изследвания имот.

Както се установи по-горе, преди влизане в сила на ПУП, въз основа на който се извършва отчуждаването, имотът на жалбоподателите - ПИ 68134.2822.271 е попадал в зона Жк по ОУП, а по предходния регулационен план - в УПИ 1-271, 272, 277, 278, 1725 от кв.33, отреден за жилищно застрояване с блокове на 7 и 8 етажа.

В първия регулационен план, както и в действащия, отреждането на процесния по делото имот с площ от 23 кв.м е за зона без застрояване - в залесителен пояс по плана от 1956г. и за улица по действащия план. От анализа на ценовите зони по ЗМДТ се установява, че имотът попада в пета ценова зона, каквото е и заключението на оценителя в административното производство.

Изхождайки от посоченото в оценката, изготвена за нуждите на административното производство, където се посочва, че предвиденото застрояване за имота е средноетажно със 6-7 етажни жилищни блокове и документите за регулационния статут на имота, както и с оглед посоченото в Приложението към чл.3, ал.2 ЗУЗСО, определящо, че кота корниз за средноетажно застрояване е 15м за жилищни сгради /мин. 5 етажа/, вещото лице приема, че процесният имот следва да бъде определен като попадащ в зона Жк по този план с плътност на застрояване 40% и кота корниз до 26м, което становище се споделя изцяло от настоящия състав. Въз основа на установения от вещото лице аналог за определяне на пазарната стойност на процесния по делото имот е изчислена цена за кв.м в размер на 142,53 лева

или за отчуждаваната площ от 23 кв.м - 3 277,50 лева.

Към тази сума е добавена стойността на подобренията в засегнатата /подлежаща на отчуждаване/ част от имота на жалбоподателите, възлизаща на сумата в размер на 598,43 лева, в която се включва оградата от метални колове и телена мрежа по западната граница, пътека с плочки към сградата, орех на 25 години, рози и др. трайни насаждения. Добавена е също така стойността на едноетажната обслужваща сграда – 1659,54 лева и тоалетната – 214,76 лева. Посочените стойности за оградата и двете обслужващи постройки са дадени при приспадане на съответната амортизация. Според вещото лице сграда с проектен идентификатор 68134.2822.2838.3 с площ от 17 кв.м е търпим строеж.

Въз основа на така установеното от фактическа страна, съдът обосновава следните правни изводи:

Жалбата е допустима – подадена е срещу подлежащ на оспорване пред съд индивидуален административен акт, подадена е от лица, които са негов адресат, в преклузивния 14-дневен срок, с оглед представените по преписката данни за съобщаване на акта и датата на подаване на жалбата.

Разгледана по същество, жалбата е основателна.

Като извърши дължимата на основание чл.168, ал.1 АПК проверка за законосъобразност на оспорения акт освен на основанията, сочени от оспорващите и на всички основания по чл.146 АПК, съдът приема следното:

Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган – кмета на Столична община, чиито правомощия произтичат от разпоредбата на чл.25, ал.2 ЗОС, съгласно която кметът на общината издава заповед за отчуждаване, в която се посочват основанията за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът и собственикът на имота, размерът на обезщетението, а при имотно обезщетение - вида, местонахождението, размера, начина на трайно ползване и стойността на имота, предоставян в обезщетение, както и размерът на паричното обезщетение за доплащане при разлика в стойностите на имотите, търговската банка, в която ще бъде внесено обезщетението по сметка на правоимащите лица и за началната дата, от която ще започне изплащането му.

В контекста на горното, доколкото посочените реквизити в ал.2 на чл.25 ЗОС присъстват в оспорената заповед съдът приема, че същата отговаря на изискването за форма на административния акт, регламентирано в чл.59 АПК, както и на специалните изисквания, посочени в цитираната по-горе разпоредба на ЗОС. За мотиви на акта следва да се възприемат и доказателствата за всички извършени в хода на административното производство процесуални действия, представляващи част от административната преписка – в случая наличието на ПУП, предвиждащ отчуждаване на реална част от имота на жалбоподателите за изграждане на обект – публична общинска собственост, както и изготвената оценка за размера на обезщетението за отчуждаваната част от имота и подлежащите на отчуждаване сгради.

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 тези обекти 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 - чл.21, ал.1 и ал.2 ЗОС. Т.е. отчуждаването е последица от предвижданията на плана и оспореният акт е издаден единствено в изпълнение на влезлия в сила ПУП като е спазена процедурата, предвидена в Глава трета ЗОС.

Съгласно чл.25, ал.1 ЗОС кметът на общината публикува обявление в два централни и един местен ежедневник, с което уведомява собствениците на имотите за предстоящото отчуждаване и изпраща копие от него до кметовете на райони или кметства или до кметските наместници, на чиято територия се намират имотите или части от имотите - частна собственост, предмет на отчуждаване. Кметовете или кметските наместници поставят обявлението на определените места в сградата на общината, на района, на кметството или в населеното място, на чиято територия се намират имотите, предмет на отчуждаването. Обявлението се публикува и на интернет страницата на общината. В разпоредбата е разписано и задължителното съдържание на обявлението.

В конкретния случай изготвеното от ответника обявление рег.№ СОА21-ВК08-3222/05.03.2021г. съдържа изискуемата от закона информация, същото е публикувано във в."24 часа" и в."Днес". Обявлението също така е публикувано и на официалната интернет страница на Столична община. Обявлението е поставено и на информационното табло на СО-Район „В.“, за което е съставен протокол, приложен по делото.

Преди да издаде оспорения акт ответникът е възложил изготвянето на оценка на лицензиран оценител по Закона за независимите оценители, с което е спазено изискването по чл.22, ал.3 ЗОС. Същата, както се установява от нея, е изготвена на 08.02.2021г., което опровергава възражението на оспорващите за неспазване на тримесечния срок, предвиден в чл.22, ал.10 ЗОС.

В контекста на изложеното съдът приема, че не са налице допуснати нарушения на процесуалните правила, които да бъдат квалифицирани като съществени и да мотивират отмяната на акта само на това основание. Неправилно обаче е приложен материалният закон, което е довело до издаване на заповедта в несъответствие с неговата цел.

Целта на закона при принудително отчуждаване на недвижими имоти за задоволяване на общински нужди, е собствениците да бъдат компенсирани с равностойно парично обезщетение. В тази връзка ЗОС установява начина на определяне на равностойното парично обезщетение - съгласно изричната

разпоредба на чл.22, ал.5 - 14 ЗОС във връзка с § 1 ДР ЗОС оценките се извършват по пазарни цени. Изключение се допуска само, когато пазарната оценка на имота е по-ниска от данъчната и когато не могат да се определят пазарните цени на имоти със сходни характеристики, поради липса на извършени сделки, вписани в съответната Служба по вписвания /ал.11 и ал.12/. Равностойното парично обезщетение се определя в съответствие с предназначението на имотите, което са имали преди влизането в сила на ПУП във връзка, с който се прави отчуждаването и въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот.

В § 1, т.1 и т.2 ДР ЗОС е дадена дефиниция кога обезщетението е равностойно, както и дефиниция какво се разбира под пазарни цени на имоти със сходни характеристики - за такива се приемат осреднените цени от всички сделки с имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот, които имат еднакво конкретно или преобладаващо предназначение, притежават еднакъв характер на застрояване със същите или близки показатели на устройство и застрояване и/или установен начин на трайно ползване с отчуждавания имот, за: покупко-продажба, замяна, учредяване на вещни права или прехвърляне на собственост срещу задължение за строителство, ипотека, продажбите чрез търг от държавни и частни съдебни изпълнители, държавните институции и общините, както и други възмездни сделки между физически и/или юридически лица, по които поне една от страните е търговец, сключени в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката и вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота. Ако в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката в Службата по вписванията по местонахождението на имота са вписани повече от двадесет сделки, при определяне на пазарната цена се вземат предвид последните вписани двадесет сделки. За имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот съгласно т.3, б."а" от § 1 ДР на ЗОС се приемат имоти, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии. Предвид цитираните по-горе дефиниции, следва да се приеме, че за определяне на равностойно парично обезщетение по реда на чл.22, ал.5 ЗОС и § 1, т.1 и т.2 от ДР на ЗОС чрез пазарни аналози като такива могат да служат само сделки, отговарящи на следните характеристики: възмездни сделки, които се отнасят за имоти в близост до отчуждавания, да са сключени между физически или юридически лица по които една от страните да е търговец, да са извършени в определен период в рамките на дванадесет месеца преди датата на възлагане на оценката, да са вписани в Службата по вписванията по местонахождение на имота, имотът предмет на сделката да е с предназначение или статут, който съответства на този на отчуждения имот, но преди влизането в сила на ПУП във връзка, с който се извършва отчуждаването. За да е законосъобразна оценката по предвидения в закона метод всички сделки, послужили за пазарни аналози следва да отговарят на посочените по-горе условия. Ако не се установят такива сделки изчисляването на равностойното парично обезщетение следва да се извърши по реда на чл.22, ал.12 ЗОС – като с оглед обстоятелството, че процесният имот попада в урбанизирана територия приложима е хипотезата по т.1 – по данъчната

оценка на имота.

В конкретния случай ответникът е възприел изготвената от оценителя, комуто това е изрично възложено, оценка на отчуждавания имот като е приел, че предвид липсата на вписани относими сделки, които могат да бъдат използвани като пазарни аналози, обезщетението следва да се определи по чл.22, ал.12, т.1 ЗОС, а именно в размера на определената данъчна оценка.

От приетото по делото заключение на съдебно-оценителна експертиза се установи, че е налице една сделка, която съобразно посочените по-горе законови изисквания може да бъде използвана като пазарен аналог.

Неоснователно намира съдът възражението на ответника, че тази сделка следва да бъде изключена, тъй като към 1990г. отреждането на имота се е приравнявало към средно застрояване или сега нормативно уредената устройствена зона Жс /7-8 етажа/.

Както се установи от приетото заключение на основната експертиза, подробният устройствен план, предхождащ действащия /чл.22, ал.5 ЗОС/, е този, одобрен със Заповед № РД-50-09-155/07.05.1990г. С нея е одобрен регулационен и застроителен план на м.“М. предградие“ /л.136 и л.138 по делото/ като според неговите предвиждания имотът на жалбоподателите попада изцяло в кв.9, където е предвидено застрояване за обществено жилищно строителство и КОО, като са предвидени жилищни сгради на седем и осем етажа. Към 1990г. устройството и застрояването се регулират от разпоредбите на З. и ППЗТСУ. В тези нормативни актове височината на сградите се определя в етажи, а не в метри – чл.48, ал.2 ППЗТСУ /отм./ - „Планът установява характера и начина на застрояването идейно - без мерки за височини, застроителни площи и разстояния.“ Съгласно чл.106, ал.6 ППЗТСУ /отм./ характерът на застрояването в зависимост от броя на етажите е: 1. многоетажно - 6 и повече етажи; 2. средноетажно - 4 и 5 етажа включително; 3. малкоетажно - до 3 етажа включително. Съгласно чл.49, ал.1 от действащата към 1990г. Наредба № 5 за правила и норми по териториално и селищно устройство от 1977г., конструктивната височина на новопроектирани жилища, измерена между горните нива на готовите конструкции на отделните етажи, е най-малко 2,70м и най-много 2,90м.

Следователно при определено с плана от 1990г. застрояване с жилищни сгради на 7-8 етажа, същото следва да бъде определено като високо, съобразно нормата на чл.23, ал.1 ЗУТ, която постановява, че характерът на застрояването се определя в зависимост от височината на сградите на основното застрояване, както следва: 1. ниско застрояване - с височина до 10 м; 2. средно застрояване - с височина до 15 м; 3. високо застрояване - с височина над 15 м. Ето защо предвиденото за кв.9 застрояване не може да бъде определено като съответстващо на такова за устройствена зона „Жс“ по Приложението към чл.3, ал.2 ЗУЗСО, тъй като съгласно него максималната кота корниз за тази зона е 15м. Ето защо посочената от вещото лице сделка може да бъде използвана като пазарен аналог и следва да бъде възприета оценката на имота, изготвена от вещото лице въз основа на нея.

По отношение на подобренията в имота, съдът намира, че за тях се дължи обезщетение по арг. от разпоредбата на чл.22, ал.14 ЗОС вр. § 16, ал.4 ПР ЗУТ. Неоснователно намира съдът възражението на ответника, че

обезщетение за оградата на имота не следва да бъде определяно, тъй като за нея не са представени строителни книжа. Съгласно разпоредбата на чл.151, ал.1, т.11 ЗУТ не се изисква разрешение за строеж за леки прозирни огради и плътни огради с височина на плътната част до 0,6 м в рамките на поземления имот. В настоящия случай имотът на жалбоподателите е ограден с лека прозирна ограда – изпълнена от метални колове и телена мрежа и попада в посочената хипотеза, поради което не следва да бъде определян като незаконен строеж, тъй като към момента не се изисква издаване на разрешение за строеж за направата ѝ. Освен това следва да бъде отчетена и разпоредбата на § 16, ал.4 ПР ЗУТ, съгласно която при отчуждаването на търпими строежи те се оценяват и за тях се дължи обезщетение на собствениците по общия ред. Процесната ограда е изпълнена по западната граница на имота, допустима е по действащите към изграждането ѝ строителни правила и нормативи, съответно представлява търпим строеж по см. на § 16, ал.1 ПР ЗУТ.

Същото е приложимо и по отношение на второстепенната постройка със застроена площ от 17 кв.м. Доказателствата по делото установяват като време на изграждане на процесната постройка 1965г. Първият наличен в СО Н. регулационен план за района е одобрен със Заповед № 2902/09.06.1956г. По този план имотът на жалбоподателите попада изцяло в отреждане за обществен залесителен пояс. Планът не е приложен по отношение на дворищната регулация, както и по отношение на озеленителния пояс. Следващият регулационен план е одобрен със Заповед № 253/21.06.1971г. Този план е само за улична регулация, т.е. имотите не са урегулирани и за тях не е предвидено застрояване. Поради това чл.60 от Строителните правила, на които се позовава ответника, е неприложим към конкретния случай. Неприложими са посочените разпоредби в писмената му защита и спрямо тоалетната, разположена в частта от имота, отредена за отчуждаване.

Така установеното несъответствие между оценката за имота на жалбоподателите, подлежащ на отчуждаване, определена в административното производство и неговата пазарна цена, установена приетото експертно заключение, обуславя извод за незаконосъобразност на оспорената заповед по чл.146, т.4 АПК – неправилно приложение на материалния закон. Процесният акт е несъответен и на целта на закона - на лицата, от които се отчуждават имоти да бъде определено равностойно парично обезщетение за тях.

С оглед това и правомощията на съда по чл.172, ал.2, предл.4-то АПК, следва оспорената заповед да бъде изменена в частта ѝ относно размера на определеното парично обезщетение, за да се постигне нейното съответствие с материалноправните разпоредби и целта на закона.

При този изход на спора и на основание чл.143, ал.1 АПК, искането за присъждане на разноски, направено от жалбоподателите, следва да бъде уважено. Такива са доказани в общ размер на 2150 лева, от които 50 лева за внесена държавна такса по оспорването, 1250 лева за заплатено адвокатско възнаграждение по договор за правна защита и съдействие на л.267-268 по делото и 850 лева за внесен депозит за възнаграждение на вещото лице. Възражението на ответната страна за прекомерност на заплатеното

адвокатско възнаграждение съдът намира за неоснователно, тъй като всеки от жалбоподателите има право на разноски за адвокат, съответно всеки от тях е заплатил по 250 лева, което е под минимално предвидения в Наредба № 1/09.07.2004г. размер.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2 и чл.143, ал.1 АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 40-ти състав

Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ по жалбата на Р. Е. П., С. Е. П., П. Д. П., В. Н. Т. и К. Н. П. Заповед № СОА21-РД40-74/28.04.2021г. на кмета на Столична община в частта на определеното обезщетение за отчуждавания имот с проектен идентификатор 68134.2822.2837 /застроен/ с площ от 23 кв.м, заедно с находящата се в имота сграда с проектен идентификатор 68134.2822.2837.3 с площ от 17 кв.м, съгласно скица-проект за изменение на КККР, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.2822.271, като го увеличава от 517,04 лева на 5750,93 лева, която сума включва обезщетение за земята и подобренията в нея, и се разпределя съобразно квотите на собственост, както следва: Р. Е. П. – 1916,98 лева, С. Е. П. – 1916,98 лева, П. Д. П. – 638,99 лева, В. Н. Т. – 638,99 лева и К. Н. П. – 638,99 лева.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Р. Е. П., С. Е. П., П. Д. П., В. Н. Т. и К. Н. П. сумата в размер на 2150 /две хиляди сто и петдесет/ лева, представляваща разноски по производството.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него по реда на чл.137 АПК.

Съдия: