

РЕШЕНИЕ

№ 1901

гр. Варна, 29.05.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА, 25 СЪСТАВ, в публично заседание на дванадесети май през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Камелия Василева

при участието на секретаря Елица Т. Трифонова
като разгледа докладваното от Камелия Василева Гражданско дело № 20233**101820 по описа за 2023 година

Производството по делото е образувано по жалба на П. Е. П. и С. П. Г. срещу Заповед №**.2023г. на Кмета на р-н Приморски при Община Варна, с която се одобрява оценката на извършените подобрения в частта от имот №67 по КП, попадаща в имот с ид. №** по ПНИ на с.о. **.

В жалбата се твърди, че процесната заповед е издадена в нарушение на чл.146, т.1 АПК при липса на компетентност на органа, който я е издал и подписал и в нарушение на чл.146, т.3 и т.4 АПК при съществено нарушение на административно производствените правила и в противоречие с материално правните разпоредби.

Твърди се, че заповедта на Кмета за оценката на подобренията е издадена извън три месечния срок от влизане в сила на ПНИ, одобрен с влязла в сила Заповед №РД-17-7706-291/**г. заповедта не била издадена от Кмета на Община Варна в рамките на неговата материална и териториална компетентност.

Излага се, че процесната заповед не им е била връчена по законоустановения ред, а те били единствени собственици на имот №67 което било съществено нарушение на административно производствените правила.

Не са съгласни с размера на оценката от 10 135 лева. не са съгласни с реда, по който е извършена оценката на подобренията, тъй като не били спазени правилата за това и приложимата хипотеза. Твърди се, че не са съобразени всички съществуващи подобрения и тяхното функционално предназначение. Твърди се, че не е извършен оглед на имота. Пример за това било наличието в югозападната част на имота, разположена в ъгловата част,

на септична яма, непопивна ведно със свързани към нея тръби, обслужващи къщата.

Сочи се, че оценката е твърде занижена и дори на включвала видимите подобрения. Оценката не била изготвена в съответствие с приложимата правна норма на ПЗР на ППЗСПЗЗ в действащата ѝ редакция към датата на извършването ѝ.

Не били спазени предпоставките за издаване на АА по реда на §4л ПЗР ЗСПЗЗ, като заповедта била издадена при съществено нарушение на материалния закон и поради наличието на висящо дело пред ВРС №**/**, по което била обжалвана Заповед №**/26.03.**., с която се нареждало възстановяването на правото на собственост на наследниците на П. Я.в Г.. Соци се, че с Решение №**/14.06.2006г. по адм. дело №81/**. по описа на ВОС е отменена Заповед №РД-1-7706/381/**.2002г. на Областния управител Варна в частта, касаеща ПИ №67 по ПНИ на с.о. **. С това решение имотът следвало да бъде отразен с площ 600 кв.м. Твърди се, че след отмяната на ПНИ в частта за имот №67 не били предприети действия по преработка на ПНИ с цел изравняване на границите в изпълнение на СТЕ, която била неразделна част от съдебно решение. Така от техния имот била придадена част към имот ПИ 401. Именно тази неправилно придадена част от техния имот била предмет на обжалваната от тяхна страна Заповед №**.223г. , с която се извършвала оценка на подобренията. Всички техни оплаквания засягали правото на собственост.

Сочат, че са предприели действия по изготвяне на проект за изменение на ПНИ. Материализираната граница и ограда на ПИ №67 винаги съществувала там, където била и към днешна дата. И двете обжалвани заповеди не били съобразени с Решение №**/14.06.2006г. по адм. дело №81/**. по описа на ВОС.

В съдебно заседание ответната страна Кмета на Район Приморски при Община Варна изразява становище за неоснователност на жалбата.

В съдебно заседание процесуалният представител на заинтересованите страни С. А. К., К. Товва И., Л. К. А. изразява становище за неоснователност на жалбата.

Останалите заинтересовани страни не изразяват становище по жалбата.

След запознаване с доказателствата по делото съдът приема за установено следното от фактическа страна:

С КНА за собственост на недвижим имот, закупен по реда на §4а от ПРЗ на ЗСПЗЗ от 06.06.**г. Евстатий П. Е. е признат за собственик на място от 600 кв.м. ид.ч. с площ от 640 кв.м., находящо се в местността ** В ЗЕМЛИЩЕТО НА ГР.Варна с пл.№67 по КП»Разширение вилна зона» I част, попадащо в зона, отредена за земеделско ползване в градоустройствения план на Варна, извън регулация, при граници : от две страни – път; Д.З. и В.Л..

С договор за продажба на недвижим имот от 28.06.**., обективиран в

НА №**, том II, рег.№**, дело №280/**. на нот.№205-Веселин Петров П. Е. П. е придобил ½ ид.ч. от имот в гр.Варна, местност **, съставляващ ПИ с ид. №**, предишен идентификатор №** , номер по предходен план 6, кв.2, парцел IV, целият с площ от 506 кв.м., при съсед: имоти с идентификатори : **3; **, **заедно с 1/ ид.ч. от построената в същия имот еднофамилна жилищна сграда с площ 39 кв.м.

С Решение №1018/07.11.**. на ОСЗГ Варна е признато правото на собственост на наследниците на П. Я.в Г. в съществуващи възтановими стари реални граници върху посочените в същото имоти, сред които в т.1 е Нива от 10.000 дка, ханодяща се в терен по §4 на Винаца в м-ст ** е посочено, че възтановяването на правото на собственост ще се извърши при условията на чл.28 ППЗСПЗЗ като имотните граници ще се определят въз основа на влязъл в сила ПНИ по чл.28,ал.9 ППЗСПЗЗ.

Със Заповед №**/29.09.**. на Кмета на Район Приморски, на основание чл.463МСМА вр. §4к, ал.7 от ПЗР на ЗСПЗЗ е наредено възтановяването на правото на собственост при условията на §4б, ал.1 от ПЗР на ЗСПЗЗ на наследниците на П. Я.в Г. върху имот с ид.№** по ПНИ на с.о.»**» с площ от 1704 кв.м., при граници имоти №№**.

Със Заповед №**/17.01.2023г. на Кмета на район Приморски е одобрена оценка на извършени подобрения в размер на 10 135 лева в частта от имот №67 по КП, попадаща с ид.№** по пНИ на с.о.** гр.Варна. Заповедта е съобщена на П. П. при условията на чл.18а, ал.10 АПК чрез залепване на уведомление.

Съгласно изготвената оценителна експертиза стойността на подобренията в частта ПИ 67 по КП, попадаща в новообразуван имот №** с площ от 1704 кв.м. , съгласно извършен опис от 10.11.**., представляващи зидана мивка с размери 1м/1 м с надстройка от камък; зид на барбекю с размери 0.5 м/4/0.3 м; чещма на барбекю с размеро 0.6м/0.6 м/0.5 м; масивна ограда към път с размери 5.80 м/1.2 м/ 0.3 м;/масивна ограда вътрешна с размери 19.47м/ 1м/ 0.3 м; бетонна алея с камък с размери 16.47 м/1м е в общ размер на 10 135 лева.

Съгласно заключението по проведената СТЕ в процесната част от имот 67 са налични всички описани подобрения в опис от 10.11.**., както и : Водопровод от 16.50м ПЕ тръба 025мм и 3м. PPR тръба 020 мм. за хранване на дворните чешми; Канализация от 16.50м PVC тръби 011 Омм и 2м.PVC тръби 05Омм - за отвеждане на отпадните води от сградите в имота и от дворните чешми; Черпателна септична яма със ст.бет. дъно, стени и плоча и чугунен капак с размери 3.10/3.30 и дълбочина 2.80м.; Настилка от пясъчник в зоната на барбеюото с размери 3.10/3.30м., или ~ площ от 10.20м2.; Трайни насаждения: 1бр. нискостъблена круша на 20г. и 2 броя

декоративни рози на 5г. Посочени са следните стойности: за оградата - 8 270 лева, за два броя дворни чешми – 320 лева; за алея – 1270 лева; за стени на барбекю 330 лева; за дворна ВиК инсталация 360 лева; за септична яма 4010 лева; за настилка пясъчник-барбекю 440 лева; увивна рози 39.52 лева, круша нискостеблена 30 лева. При посочване на подобренията налични в процесната част от имота не е взето предвид дали същите са законни или не. Септичната яма обслужва целия имот - всички сгради в имота, включително и дворните чешми. Същата не може да се премести на друго място, защото е със стоманобетонни стени. За оградата не са предоставени строителни книжа, като такива са необходими. Септичната яма в ПИ 67 не отговаря на цитираните в чл.47(2) от ЗУТ технически и санитарно- хигиенни изисквания. Стените на барбекюто са с височина под 1.20м. и за тях не се изисква разрешение за строеж. Към експертизата е представен Констативен акт №4/09.02.2023г., издаден от Отдел „Строителен контрол“ при Община Варна, с който е констатирано, че масиван жилищна сграда в м-ст ** в ПИ с уд.** е изградена без разрешение за строеж и без задължителни строителни книжа и без одобрени проекти, като установеното нарушение квалифицира строежа за незаконен по смисъла на чл.225,ал.2, т.1 и т.2 ЗУТ.

Съдът с оглед гореустановената фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи :

С подадената жалба е сезиран родово и местно компетентен съд, от процесуално легитимирани лица – адресати на оспорения акт, предявена срещу подлежащ на съдебен контрол административен акт. Съдът намира за спазен срока по чл. 149, ал. 1 АПК, предвиди на което намира производството за допустимо. Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

При служебната проверка по реда на чл. 168, ал. 1 АПК съдът намира, че оспорената заповед е издадена от компетентен орган в кръга на правомощията му, в предвидената от закона форма.

Спорът по същество, съобразно заявеното с жалбата се изчерпва с вида, броя и стойността на подобренията, които подлежат на обезщетяване. В тази насока съдът кредитира изцяло заключението по СТЕ, приобщено като доказателство в хода на съдебното производство. Оспорването на заключението от страна на жалбоподателя е несъстоятелно, тъй като в съдебно заседание вещото лице при изслушването му аргументира подоброно по какъв начин е установило процесната придадена към имот 401 част, а и от друга страна жалбоподателя не посочва описа и оценката да са извършени на по-малко налични подобрения или в повече/попадащи извън придадената част/.

Съгласно т.6 от Постановление № 6 от 27.12.1**г . по гр. д. № 9/**. на Пленума на ВС Подобрене на един имот е налице, когато вложените труд,

средства и материали са довели до увеличаване на стойността му. Увеличението се заплаща, доколкото съществува към деня на постановяване на решението за заплащането му. Ако с извършените разходи за материали и труд добросъвестният владеец, към който е приравнен и ползвателя на земеделски земи по § 4в от ПЗР на ЗСПЗЗ, е предизвикал трайно обективно увеличение в общата стойност на имота, той има право да му бъде заплатено това увеличение.

Описаните както от оценителя, назначен от Община Варна, така и от експерта по делото подобрения върху имота непосредствено съществуват, но съдът намира, че не всички от тях следва да бъдат включени в оценката по § 4л, ал.1 от ПЗР на ЗСПЗЗ.

Не представлява подобрение по смисъла на закона септична яма, която служи по предназначение да обслузва сградата на жалбоподателите и не отговоря на изискванията на чл.47,ал.2 ЗУТ с оглед отстоянието ѝ от границата на имота. На следващо място следва да се посочи, че тази септична яма представлява и своеобразна тежест върху предаваната част от поземления имот, тъй като жалбоподателите следва да бъдат допускани от собствениците с оглед на нейното периодично обслужване.

Съгласно т.7 от Постановление № 6 от 27.12.1974г . по гр. д. № 9/1974г. на Пленума на ВС подлежащите на премахване незаконни строежи не се заплащат, освен ако собственикът на имота желае да ги запази. В тази връзка не представлява и не следва да се присъжда като подобрение изградената ограда, попадаща в имот 401 след придаването на част от имот 67 към него, предвид че не е представено издадено разрешение за строеж и неспазване на изискванията на чл.48 ЗУТ с оглед на вида и параметрите ѝ.

Всички останали компоненти налични в процесната част от иота представляват подобрение по смисъла на закона, поради и следва да се включат в оценката по § 4л, ал.1 от ПЗР на ЗСПЗЗ .

Съобразно всичко изложено и предвид стойността на подобренията, подлежащи на присъждане не са налице основание за отмяна на оспорваната заповед, поради и което жалбата е неоснователна и следва да се отхвърли.

Воден от горното съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на П. Е. П., ЕГН: ** и С. П. Г., ЕГН: ***** и двамата с адрес гр.Варна, р-н -**-, ж.к. ** бл.68, вх.А, ет.4, ап.39 срещу Заповед №**.2023г. на Кмета на р-н Приморски при Община Варна, с която се одобрява оценката на извършените подобрения в частта от имот №67 по КП, попадаща в имот с ид. №** по ПНИ на с.о. **.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Административен съд –

гр.Варна, в 14-дневен срок от връчването му.

–

Съдия при Районен съд – Варна: _____