

РЕШЕНИЕ

№ 249

гр. Благоевград, 16.05.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – БЛАГОЕВГРАД, I ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на деветнадесети април през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Вера Г. Коева

при участието на секретаря Филка Кр. Сотирова
в присъствието на прокурора Бл. Й. Л.Бл. Й. Л.
като разгледа докладваното от Вера Г. Коева Гражданско дело № 20211210101222 по описа за 2021 година

и за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е образувано по жалба от ЕЛЗ. КР. СТ., с ЕГН *****, с адрес: гр.С. ул.“Ген.Т.” № , ет., ап., Н. КР. МЛ., с ЕГН *****, с адрес: гр.Б., ж.к. "А.м.", бл., вх.\"", ет., ап. и ХР. Г. К., с ЕГН *****, с адрес : гр.С. ул."М. п." № , вх.\"", ет., ап. и тримата чрез адв.М.К., гр.С., бул."В. Л. № , ет., с която се оспорва Заповед № 439/22.03.2021г. на Заместник кмета по строителството на Община Б. , като се иска отмяната ѝ в частта, в която за бивш имот с пл.№ 7593, част Б с площ 0,500 дка и част В с площ 1,000 дка са определени застроените площи в рамките на УПИ I - 603, 392, кв.1, имот с идентификатор 04279.603.392 по КК.

Твърди се в жалбата, че със Заповед № 439/22.03.2021г., издадена от Заместник-кмета по строителството на Община Б. е одобрено Решение № 1 изразено в Протокол от 15.03.2021г., с което се определя застроената и незастроена площ на бивш имот с пл. № 7593, представляващ лозе с площ 0.500 дка в местността „Б.“, землище Б., собственост на наследниците на К. А. К., лозе с площ 0.500 дка в местността „Б.“, землище Б., собственост на наследниците на К. Р. К. и лозе с площ 1.000 дка в местността „Б.“, землище Б., собственост на наследниците на А. И. К., както следва: за бивш имот с пл. № 7593, част А с площ 0.500 дка на К. А. К. е определена незастроена площ 496 кв.м (тонири на скицата със син цвят) в УПИ III-7593, кв. 1, имот с идентификатор 04279.603.389 по КК и застроена площ 4 кв.м. (тонири на скицата с червен цвят) в улица с о.т.21 - о.т.33, имот с идентификатор 04279.603.118 по КК; за бивш имот с пл. № 7593, част Б с площ 0.500 дка на К. Р. К. е определена незастроена площ 282 кв.м (тонири на скицата със син цвят) в УПИ III-7593, кв. 1, имот с идентификатор 04279.603.389 по КК и застроена площ 218 кв.м. (тонири на скицата с червен цвят), от които 192 кв.м. в УПИ I-603,392, кв. 1, имот с идентификатор 04279.603.392 по КК, 12 кв.м. в улица с о.т.21 - о.т.33, имот с идентификатор 04279.603.118 по КК, и 14 кв.м. в улица с о.т.20 - о.т.1 - о.т.2, имот с идентификатор 04279.603.286 по КК; за бивш имот с пл. № 7593, част В с площ 1.000 дка на А. И. К. не е определена незастроена площ, като същият е посочен като изцяло застроен - застроена площ 1000 кв.м. (тонири на скицата с червен цвят), от които 801 кв.м. в УПИ I-603,392, кв. 1, имот с идентификатор 04279.603.392 по КК, 7 кв.м. в улица с о.т.21 - о.т.33, имот с идентификатор 04279.603.118 по КК, и 192 кв.м. в улица с о.т.20 - о.т.1 - о.т.2, имот с идентификатор 04279.603.286 по КК.

Като молители в производството и наследници на лицата с право на възстановяване на собственост, сочат, че на се доволни от така издадената заповед, в частта, в която за бивш имот с пл. № 7593, част Б с площ 0.500 дка и част В с площ 1.000 дка са определени застроените площи в рамките на УПИ 1-603,392, кв. 1, имот с идентификатор 04279.603.392 по КК.

Счита се, че заповедта в обжалваните части е незаконосъобразна и подлежи на отмяна.

Твърди се, че неправилно административният орган е приел за застроена площ цялата площ на УПИ 1-603,392, кв. 1, имот с идентификатор 04279.603.392 по КК, в който са нанесени шест сгради с идентификатори от 1 до 6. Подобен подход не е съобразен с правилата и нормативите, установени в ЗУТ и Наредба № 7 от 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

За пълнота се посочва, че отбелязаните на скицата към заповедта сгради, нанесени като сгради с идентификатори от 1 до 6 в Поземлен имот с идентификатор 04279.603.392 по КК, са изградени след като Община Б. е актувала незаконосъобразно през 2012 г. и 2016 г. подлежащия на възстановяване бивш имот с пл. № 7593, разделила го е на отделни поземлени имота и през 2017 г. го е продала на трети лица.

Подробни съображения и доводи срещу законосъобразността на оспорения акт сочат, че ще ангажират в хода на производството.

При поддържане на доводите, посочени в жалбата, се иска отмяна на Заповед № 439/22.03.2021 г. на Заместник-кмета по строителството на Община Б. в частта, в която за бивш имот с пл. № 7593, част Б с площ 0.500 дка и част В с площ 1.000 дка са определени застроените площи в рамките на УПИ 1-603,392, кв. 1, имот с идентификатор 04279.603.392 по КК.

Като ответната по жалбата страна по делото е конституиран издателят на обжалвания акт - Заместник кмета по строителството на община Б. който оспорва жалбата като неоснователна.

Като заинтересовани страни по делото са конституирани лицата К.Л. К., с адрес: гр.С., ж.к."Л. бл. вх.", ет., ап., Б. Ас. Н., с адрес: гр.С. ж.к. "Л. Т." бл., ет., ап., Ир. Г. Д., с адрес: гр.С., ул."С." № , К. Г. Д., с адрес: гр.С.ул.Г. В." № , вх.", ет., ап., Р. Д. Д. гр.С. жк"И. бл., вх.", ет., ап., Д. Т. Т., с адрес: гр.К., ул."Л. К." № , вх.", ап., Т. Т. Д., с адрес: гр.Б., ул."М. № , Ел. Д. П., с адрес: гр.С. ж.к."С.", бл., вх.", ет., ап., Юл. Анг. Ан., с адрес: гр.С. ж.к."С.", бл., вх.", ет., ап., Д. Анг. Ан., с адрес: гр.С., ж.к."С.", бл., вх.", ет., ап., Д. Ас. К., адрес: гр.Б., ул."Св. И. Р. № , както и наследниците на починалата в хода на процеса заинтересована страна – Анг. Ас. П. – Н. ХР. П. и ХР. Н. П..

Районна прокуратура Б. редовно призована, чрез представителя си – възразява по основателността на жалбата. Не сочи доказателства.

Заинтересованата страна И.Д., чрез пълномощник, е поискала отмяна на заповедта. В писмени бележки е изразено становище относно възможността за възстановяване на собствеността и са направени оспорвания на собственически права на наследници на общия наследодател.

По делото са приети писмени доказателства. Допусната и назначена е съдебно – техническа експертиза и е прието заключение на вещо лице.

Анализът на събраните доказателства, преценени във връзка с фактическите доводи на страните, сочи на установено следното:

С обжалваната Заповед 439 от 22.03.2021 год., на Зам. Кмета на Община Б. е одобрено Решение № 1, изразено в Протокол от 15.03.2021 год., с което се определя застроената и незастроена площ на бивш имот с пл.№ 7593, представляващ лозе с площ от 0.500 дка, в м."Б.", земл.Б., собственост на наследниците на К.А.в К., лозе с площ 0.500 дка, собственост на наследниците на К. Р. К. и лозе с площ 1.000 дка, собственост на

наследниците на А. И. К., както следва: бивш имот с пл. № 7593, част А с площ 0.500 дка на Крум А. К.: Незастроена площ - 496 кв.м (тонируни на скицата със син цвят) - в УПИ Ш-7593, кв. 1, имот с идентификатор 04279.603.389 по КК 496 кв.м, Застроена площ - 4 кв.м (тонируни на скицата с червен цвят); в улица о.т.21 - о.т.33, имот с идентификатор 04279.603.118 по КК 4 кв.м.; бивш имот с пл. № 7593, част Б с площ 0.500 дка на К.Р.К.: Незастроена площ - 282 кв.м (тонируни на скицата със син Цвят); в УПИ Ш-7593, кв. 1, имот с идентификатор 04279.603.389 282 кв.м.; Застроена площ - 218 кв.м (тонируни на скицата с червен цвят); в УПИ 1-603.392, кв. 1, имот с идентификатор 04279.603.392 по КК 192 кв.м, в улица с о.т.21 — о.т.33, имот с идентификатор 04279.603.118 по КК 12 кв.м, в улица с о.т.20 - о.т.1 - о.т.2, имот с идентификатор 04279.603.286 по КК....14 кв.м, бивш имот с пл. № 7593, част В с площ 1.000 дка на А. И. К.: незастроена площ – няма; Застроена площ -1000 кв.м,(тонируни на скицата с червен цвят): в УПИ 1-603.392, кв. 1, имот с идентификатор 04279.603.392 по КК 801 кв.м, в улица с о.т.21 - о.т.33, имот с идентификатор 04279.603.118 по КК 7 кв.м, Собственост на други лица: 1771 кв.м, имот с идентификатор 04279.603.389 е собственост на „СТАРТ 2015" ЕООД, съгласно договор № 19/06.02.2017 г., рег. № 372 , том II, имот с идентификатор 04279.603.392 е собственост на:

- "БГ Е. И АВМ" ЕООД, съгласно договор № 44/17.03.2017, рег. № 1033, том IV и договор № 154/16.02.2017, рег. № 576, том II;
- С. П. К., съгласно нотариален акт № 123/21.05.2018, рег. № 2161, том VII, дело № 979;
- И. П. К., съгласно нотариален акт № 124/21.05.2018, рег. № 2162, том VII, дело № 980;
- К. Р. С., съгласно нотариален акт № 193/18.09.2018, рег. № 4221, том XIII, дело № 2036;
- А. Ю. Г., съгласно нотариален акт № 125/21.05.2018, рег. № 2190, том VII, дело №981.

Заповедта е издадена на основание чл. 11, ал. 4 от ППЗСПЗЗ, § 1в от ДР на ППЗСПЗЗ и Наредба № 7/2003 г. за ПНУОВУЗ, по заявление с вх. № КРЗ-0122-2/25.02.2021г. от ЕЛЗ. КР. СТ., Н. КР. МЛ. и ХР. Г. К. - наследници на К. А. К., К. Р. К. и А. И. К. за издаване на скица и удостоверение по чл. 13, ал. 4 от ППЗСПЗЗ за бивш имот с пл. № 7593, представляващ лозе с площ 6.500 дка в местността "Б.", землище Б., собственост на наследниците на К.А. К., лозе с площ 0.500 дка в местността "Б., землище Б. собственост на наследниците на К. Р. К. и лозе с площ 1.000 дка в местността "Б., землище Б., собственост на наследниците на А. И. К., като част от процедурата по издаване на скица и удостоверение е издаване на заповед по чл. 11, ал. 4 от ППЗСПЗЗ за определяне на застроената и незастроена площ на имота.

С Решение № 55 от 22.12.1994 г. Поземлена комисия - Б. признава правото на собственост, както следва: на А. И. К. - лозе 1.00 дка в местността „Б.и-РГ“, на К. Р. К. - лозе 0.500 дка в местността „Б.-РГ“ и на К. А.в К. - лозе 0.500 дка в местността „Б.- РГ“.

За имота е изработен помощен план, приет с Решение № 3 по Протокол от 04.11.2020 г. на Комисията по чл. 13а, ал. 5 от ППЗСПЗЗ. Съгласно изработения помощен план бившият имот е с площ 2.000 дка. Частта от 0.500 дка на К. А. К. е означена с буква А, частта на К. Р. К. от 0.500 дка е означена с буква Б, а частта на А. И. К. от 1.00 дка е означена с буква В.

Застроената и незастроена площ е определена със Решение № 1 по Протокол от 15.03.2021 г. на комисия, назначена със Заповед № 144/21.09.2020 г. на Кмета на Община Б.въз основа на комбинирана скица, в която върху кадастралната карта, одобрена със Заповед № РД-18-32/10.05.2006 г. и действащия регулационен план на V-ти микрорайон, Б., Б. одобрен със Заповед № 265/22.05.1997 г. изменен със Заповед № 552/12.05.2017 г. е нанесен бившият имот с пл. № 7593 по помощния план.

От изготвената и приета по делото съдебно – техническа експертиза се установява следното:

Вещото лице сочи, че е извършило справка в ОА-гр.Б., отдел „Кадастър, Регулации и Земеразделяне“ /КРЗ/ - бивша техническа служба, както и в архива на ОА-гр.Б., в СГКК-Б. и чрез информационната система КАИС на АГКК, в ОС"З"- Б.. Вещото лице сочи, че извършило и оглед на място на граници и сгради, Справка по нормативна уредба - ЗКИР /ДВ, бр.34/2000 год. и последно изменение в ДВ, бр.26/2021 год./, Наредба № 3/28.04.2005

год. към ЗКИР - отм./, Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 год. - "За създаване и поддържане на КККР" /ДВ, бр.4 от 13.01.2017 год./, ЗУТ /ДВ, бр.1/2001г., ЗТСУ /ДВ, бр. 29 от 1973 год. -отм./, ППЗТСУ /отм./, ЗСПЗЗ, ППЗСПЗЗ, ЗЕК /отм./ и ППЗЕК /отм./.

Вещото лице сочи, че е направил проверка в отдел „Кадастър, Регулации и Земеразделяне“ /КРЗ/ и архива на Общинска Администрация гр.Б., Общинска служба по Земеделие /ОСЗ Б., и СГКК гр.Б., за урбанизираната територия на гр.Б., и в частност за района на кв.1 по действащия регулационен план на кв."Б.", част от V-ти микрорайон на гр.Бл-град, експертизата е установила, че със Заявление вх.№ 1304 от 06.02.1992 год. /Приложение № 1 към експерт./, подадено от К. Р. К., са заявени за възстановяване правото на собственост на К. Р. К., 3 бр. имота, от които под № 2 е имот Лозе от 0.5 дка в м."Б.", като срещу него е записано /ползва се/. За доказване на имота е приложена Декларация за притежаване на непокрити земеделски имоти /т.н. емлячен регистър/ от 1949 год. /Приложение № 2 към експерт./ и клетвена декларация за имот № 3.

ПК Б. на основание чл.18ж, ал.2 от ППЗСПЗЗ и Протокол № 25 от 03.12.1992г., постановява Протокол № 5 от 05.03.1993 год., изх.№ 07-361 от 11.03.1993 год. /Приложение № 3 към експерт./, с което се признава и определя за възстановяване правото на собственост върху земеделски земи е план за земеразделяне, на два от имотите, като имота обект на СТЕ е под № 2, от 0.500 дка, в м."Б. -РГ".

След установяване, че имота се ползва на място като лозе и не е в окрупнен земеделски блок, ПК Б., на основание чл.18ж, ал.1 и чл.18з, ал.1 от ППЗСПЗЗ и Протоколи № 25 от 03.12.1992 год., № 25-1 от 03.12.1992 год. и № 25-2 от 03.12.1992 год., по чл.18е от ППЗСПЗЗ, постановява Решение № 55 от 22.12.1994 год. /Приложение № 4 към експерт./, с което се признава правото на собственост на К. Р. К. в съществуващи стари реални граници, на Лозе от 0.500 дка, девета категория, находящ се в земл. на гр.Б., в м."Б.-РГ" /разшифровката на РГ - е реални граници/, на основание, че предвидените за възстановяване имоти съществуват и се ползват на място в старите им реални граници.

Решението е постановено по чл.18з, ал.1 от ППЗСПЗЗ, като към него липсва липсва издадена изискващата се скица с номер на възстановения имот, неговата точна площ и номера на съседните имоти, като неразделна част от решението, а отделно от това етапа Карта на съществуващите стари реални граници, все още не е изработен, приет, процедирай и обявен в ДВ. В преписката към вх.№ 1304 от 06.02.1992 год. вещото лице не е установило наличието на постановено окончателно възстановително решение за имота лозе от 0.500 дка в м."Б..

Със Заявление вх.№ 1305 от 06.02.1992 год. /Приложение № 5 към експерт./, подадено от Р. М.К., са заявени за възстановяване правото на собственост за насл. на К. А. К., 3 бр. имота, от които под № 2 е имот Лозе от 0.5 дка в м."Б.", като срещу него е записано /ползва се/. За доказване на имота е приложена Декларация за притежаване на непокрити земеделски имоти /т.н. емлячен регистър/ от 1949 год. /Приложение № 6 към експерт./ и клетвена декларация за имот № 3.

ПК Б., на основание чл.18ж, ал.2 от ППЗСПЗЗ и Протокол № 25 от 03.12.1992г., постановява Протокол № 5 от 05.03.1993 год. /Приложение № 7 към експерт./, с което се признава и определя за възстановяване правото на собственост върху земеделски земи с план за земеразделяне, на два от имотите, като имота обект на СТЕ е под № 2, от 0.500 дка, в м."Б. -РГ". След установяване, че имота се ползва на място като лозе и не е в окрупнен земеделски блок, ПК Б., на основание чл.18ж, ал.1 и чл.18з, ал.1 от ППЗСПЗЗ и Протоколи № 25 от 03.12.1992 год., № 25-1 от 03.12.1992 год. и № 25-2 от 03.12.1992 год., по чл.18е от ППЗСПЗЗ, постановява Решение № 55 от 22.12.1994 год. /не представено ми от ОС"3" Б. — липсва в преписката/, с което се признава правото на собственост на насл. на К.А. К. в съществуващи стари реални граници, на Лозе от 0.500 дка, девета категория, находящ се в земл. на гр.Благоевград, в м."Б.-РГ" /разшифровката на РГ - е реални граници/, на основание че предвидените за възстановяване имоти съществуват и се ползват на място в старите им реални граници. Това решение също е постановено по чл.18з, ал.1 от ППЗСПЗЗ и към него липсва издадена изискващата се скица с номер на възстановения имот, неговата точна площ и номера на съседните имоти, като неразделна част от решението, а отделно от това етапа Карта на съществуващите стари реални граници, все още не е изработен, приет, процедирай и обявен в ДВ. В преписката към вх.№ 1305 от 06.02.1992 год., няма постановявано

окончателно възстановително решение за имота лозе от 0.500 дка в м. "Б. ".

Със Заявление вх. № Г1302 от 06.02.1992 год. /Приложение № 8 към експерт./, подадено от А. А. К., са заявени за възстановяване правото на собственост за наел. на А. И. К., 2 бр. имота, от които под № 2 е имот Лозе от 1.0 дка в м. "Б. - РГ", в съществуващи граници. За доказване на имота е приложена Декларация за притежаване на непокрити земеделски имоти /т.н. емлячен регистър/ от 1949 год. /Приложение № 9 към експерт./, в която въпросния имот е с площ от 1.0 дка, Декларация за притежаване на непокрити земеделски имоти /т.н. емлячен регистър/ от .. /не се чете/... год., в която въпросния имот е с площ от 2.0 дка и Договор за продажба на недвижим имот от 29 ноември 1926 год., в който въпросният имот е 2.0 дка., но върху заявлението ПК е записала Решението да бъде по Декларацията от 1949 год., т.е. за 1.00 дка, идентично на декларациите на Катина и Крум.

ПК Б., на основание чл.18ж, ал.2 от ППЗСПЗЗ и Протокол № 25 от 03.12.1992г., постановява Протокол № 5 от 05.03.1993 год. /липсва в преписката/, с което се признава и определя за възстановяване правото на собственост върху земеделски земи с план за земеразделяне, на два от имотите, като имота обект на СТЕ е под № 2, от 1.000 дка, в м. "Б. - РГ".

След установяване, че имота се ползва на място като лозе и не е в окрупнен земеделски блок, ПК Б. на основание чл.18ж, ал.1 и чл.18з. ал.1 от ППЗСПЗЗ и Протоколи № 25 от 03.12.1992 год., № 25-1 от 03.12.1992 год. и № 25-2 от 03.12.1992 год., по чл.18е от ППЗСПЗЗ, постановява Решение № 55 от 22.12.1994 год. /Приложение № 10 към експерт./, с което се признава правото на собственост на насл. на А. И. К. в съществуващи стари реални граници, на Лозе от 1.000 дка, девета категория, находящ се в земл. на гр.Благоевград, в м. "Б.РГ" /разшифровката на РГ - е реални граници/, на основание че предвидените за възстановяване имоти съществуват и се ползват на място в старите им реални граници.

В преписката към вх. № 1305 от 06.02.1992 год. според вещото лице няма постановявано окончателно възстановително решение за имота лозе от 0.500 дка в м. "Б. ".

Попълването на кадастралния план от 1996 год. е изработено през периода 1994-96 год., в координатна система 1950 год. и е одобрено със Заповед № РД-02-14-651 от 27.06.1996 год. на Министъра на МТРС /сега МРРБ/, в цифров и графичен вид, на основание чл.43 от ППЗЕК, във връзка с чл.11 от ЗЕК /Приложение № 11 към експерт./. По този кадастрален план, показано на черно-бяло копие - извадка от плана в М 1:500 /Приложение № 12 към експерт./, района на настоящата СТЕ, попада в границите на имот пл. № 7593, с томирани в зелено граници от в.л.

От прегледа на извадката е видно, че към 1996 год. имота представлява лозе, показано е условния знак за лозе. Според скица - извадка от цифровия модел на плана в М 1:500 /Приложение № 13 към експерт./, е видна площта на имот пл. № 7593, която е 2.251 дка. Този кадастрален план се явява първи за кв. "Б.", като част от V-ти м.р. на гр.Б.. В разписният лист към действащия кадастрален план за останалата част на V-ти м.р. от 1981 год. на гр.Благоевград /Приложение № 14 към експерт./, е допълнен и пл. № 7593, със следния запис:

- за неурегулиран имот пл. № 7593 - имот - записан н-ци на А. И. К., без вписан документ за собственост. С молив от страна на общинските органи е записана графично изчислена площ на имота от 2225.00 кв.м., зачертана и записана нова площ от 2251.00 кв.м.

От този кадастрален план, по искане на К., К. и наел. на А. К., е издадена скица № 1965 от 19.11.1996 год. /Приложение № 15 към експерт./, която да послужи за Поземлена комисия и съда, в която като собственици са записани К., К. и наел. на А. К., всичките по пр. № 55/22.12.94 год., т.е. по Решение № 55 от 22.12.1994 год. на ПК, за площ на имота от 2225 кв.м., т.е. към 1996 год. на Община Б. е било известно, че за имота се движи процедура по ЗСПЗЗ. по възстановяване на бивш земеделски имот, попадащ в строителните граници на града, към онзи момент, поради липса на регулационен план.

От този кадастрален план е издадено Удостоверение изх. № 560 от 04.04.1997 год. /Приложение № 16 към експерт./, с което също се удостоверява, че имот пл. № 7593 съгласно решения на ПК Б. собственост на К., К. и наел. на А. К., като са записани квотите на собственост, които трябва да се допълнят в разписната книга на V-ти микрорайон. От

прегледа на извадката от разписната книга, коментирана по-горе, е видно, че това изискване на удостоверение, не е спазено от страна на Община Б.

Този кадастрален план е сила /действащ/ до 12.07.2006 год., когато влиза в сила одобрената кадастрална карта и кадастрални регистри /КККР/ на землище гр.Б., с обявление за одобрението, публикувано в ДВ бр.48/13.06.2006 год.

Регулационен и застроителен план на кв."Б." от 1997 год. Регулационният план на кв. "Б.", като част от V-ти микрорайон на гр.Б., е изработен върху основа кадастралния план от 1996 год. и е одобрен със Заповед № 265 от 22.05.1997 год., на Кмета на Община Б./Приложение №17 към експерт./. От цветна извадка от регулационния план /Приложение № 18 към експерт./, е видно, че района на СТЕ, попада в кв.1, като за имот пл.№ 7593, са отредени три самостоятелни парцела 1-7593, П-7593 /зачертани на извадката поради последваща заповед за изменение на регулационния план/ и Ш-7593, като придаваеми части по регулация има само за парцел Ш-7593, а парцели 1-7593 и П-7593 са обособени изцяло от площи на имот пл.№ 7593.

Според вещото лице малка част от имота се явява придаваема част към парцел XXIII-8166, в кв.3, а голяма част от имота е предвидена за отчуждаване, попадаща в проектирани улици, в следната последователност:

- от запад - за улица с о.т.21-о.т.33 - ул."Т. м.";
- от юг - за улица с о.т.21-о.т.20-о.т.19 - ул."Ц. Б.";
- от изток - за улица с о.т.20-о.т.1 - ул."Х. А."

Вещото лице сочи, че върху този план от страна на Община Б. с молив е направено примерно разпределение на имота по собственост на К. К. и н-ци на А. К., т.е. на Община Б. е било известно, че за имота се движи процедура по ЗСПЗЗ, по възстановяване на бивш земеделски имот, попадащ в строителните и регулационни граници на града, към онзи момент.

Карта на възстановената собственост /КВС/ на землище Б. от 1998 год. Картата на възстановената собственост /КВС/ на з-ще Б. е изработена в периода 1992-98 год., като етапа "Възстановяване собствеността в съществуващи стари реални граници" е обявен в ДВ, бр.98 от 21.08.1998 год., а етапа "Коригиран план за земеразделяне", в ДВ, бр.138 от 21.11.1998 год. В частта на картата, в съществуващи стари реални граници /СРГ/, заявените за възстановяване имоти - Лозе от 0.500 дка, Лозе от 0.500 дка и Лозе от 1.000 дка, с постановени за всичките Решения № 55 от 22.12.1994 год. на ПК, липсват нанесени по причина, че междувременно, както видяхме по-горе, през 1996 год. е одобрен кадастрален план на кв."Б.", а през 1997 год., е одобрен и регулационен план на кв. "Баларбаши", и имотите искани за възстановяване, попадат вече в строителните и регулационни граници на гр.Благоевград, т.е. възстановяване по реда на чл.10, ал.7 от ЗСПЗЗ.

Кадастрална карта и кадастрални регистри /КККР/ на з-ще Б. от 2006г. За цялата територия на землище гр.Благоевград има одобрена кадастрална карта и кадастрални регистри /КККР/, със Заповед № РД-18-32/10.05.2006 год. на Изпълнителния Директор /ИД/ на АК /сега АГКК/. Заповедта за одобрение е публикувана в ДВ, бр.48/13.06.2006 год. и картата е влязла в законна сила считано от 12.07.2006 год., с изключение за имотите, за които има подадени жалби пред АС гр.Б. /чл.49, ал.5 от ЗКИР/. По одобрената КККР, имота обект на СТЕ е поземлен имот /ПИ/ с идентификатор № 04279.603.119. Формата, площта, границите, начина на трайно ползване /НТП/ и вида собственост на този поземлен имот, и съответно вписаната собственост в кадастралния регистър /КР/ към одобрената КККР, датата на влизане в сила на КККР, 12.07.2006г., е следната:

- ПИ с идентификатор № 04279.603.119, е с площ от 2264 кв.м. - с НТП „Територии заети от населени места, ул."Трети март“, без номер и без запис за собственост - липсват данни за собствеността, поради не представени документи за собственост /Приложение № 19 към експерт./. В данните за имота е вписан стар пл.№ 7593.

Със Заявление вх.№ 09-00-118 от 09.08.2007 год. и внесена разработка от правоспособно лице по ЗКИР, Община Б.е поискала от СГКК

- Б. изменение на одобрената КККР, на основание прилагане на ПУП-ПР по Заповед № 265/22.05.1997 год. на Кмета на Община Б.за нанасяне на проектните по регулационен

план, трасета на ул."Х. А." и ул."Ц. Б.", с цел тяхното реализиране на място. За исканото изменение са предоставени заповеди за отчуждение на части от имоти в V-ти микрорайон на гр.Б. платежни нареждания за изплатени суми на правоимащите и Удостоверение изх.№ 641 от 08.07.2007 год. /Приложение № 20 към експерт./, в което са описани с планоснимачни номера отчуждените имоти. От прегледа на удостоверението е видно, че имот пл.№ 7593 не присъства в отчуждените имоти, към онзи момент. Сочи се, че Служба по Кадастъра /сега СГКК/ реализира искането със Заповед № КД-14-01- 495 от 17.08.2007 год., на Началника на СК /Приложение № 21 към експерт./. При това изменение, показано на извадка от КККР, към дата 17.08.2007 год. /Приложение № 22 към експерт./, въпросен имот № 04279.603.119 /стар пл.№ 7593/ намалява площта на 1823 кв.м., с нови границите за трите парцела, отредени за него по регулационен план. Поради не проведени процедури по отчуждаване на имот пл.№ 7593 по кадастрален план, от останалата част от имот № 04279.603.119, се образуват два нови имота с идентификатори № 04279.603.286 /частта попадаща в улица/ и № 04279.603.272 /частта, която се придава към парцел XXIII-8166, в кв.3/. И трите имота са без вписана собственост.

При действието на този етап на КККР е съставен Акт № 2317 от 22.08.2012 год., за частна общинска собственост /Приложение № 23 към експерт./, вписан в СВ гр.Б., като Акт № 85 от 27.08.2012 год., с който ПИ с идентификатор № 04279.603.119, с площ от 1823 кв.м., е актуван като частна общинска собственост, въпреки, че както видяхме по-горе в СТЕ, на Общината е било известно, че за този имот /включително и попадащото в улиците/ в ОС"З" /бивша ПК/ има подадени заявления за възстановяване, има постановени признавателни решения и се движи процедура по възстановяване на имота, по чл.10, ал.7 от ЗСПЗЗ.

Визуална представа състоянието на актувания поземлен имот /ПИ/ с идентификатор № 04279.603.119 по КККР, към месец април 2012 год.. може да се добие от мобилна снимка на "Google" /Приложение № 24 към експерт./.

Със Заявление вх.№ 01-19529-25.01.2016 год. и внесена разработка от правоспособно лице по ЗКИР, Община Б. е поискала от СГКК

- Б. изменение на одобрената КККР, на основание прилагане на ПУП-ПРЗ по Заповед № 1309/16.03.2001 год. на Кмета на Община Б..

Служба по Кадастъра /сега СГКК/ реализира искането със Заповед № 18-1538-25.02.2016 год., на Началника на СК /Приложение № 25 към експерт. - 2 бр. листа/□ във вида по Скицата-проект към заповедта /Приложение № 26 към експерт. - 2 бр. листа/. При това изменение, въпросен имот № 04279.603.119 /стар пл.№ 7593/ се заличава, като от него се обособяват три нови имота с идентификатори № 04279.603.387, е площ от 483 кв.м., отговарящ на парцел I-7593 по РП от 1997 год., № 04279.603.388, е площ от 559 кв.м., отговарящ на парцел II-7593 по РП от 1997 год. и № 04279.603.389, е площ от 790 кв.м., отговарящ на парцел III-7593 по РП от 1997 год. Отделно от това се коригират и границите на трите нови имота към улицата от запад - ул."Трети март", по регулационния план за IV-м.р. от 2001 год.

При действието на този етап на КККР е съставен нов Акт № 5886 от 28.03.2016 год., за частна общинска собственост /Приложение № 27 към експерт./, вписан в СВ гр.Б. като Акт № 35 от 04.04.2016 год., е който новия ПИ е идентификатор № 04279.603.387, е площ от 483 кв.м., е актуван като частна общинска собственост. При действието на този етап на КККР е съставен нов Акт № 5887 от 28.03.2016 год., за частна общинска собственост /Приложение № 28 към експерт./, вписан в СВ гр.Б., като Акт № 36 от 04.04.2016 год., е който новия ПИ е идентификатор № 04279.603.388, с площ от 559 кв.м., е актуван като частна общинска собственост. При действието на този етап на КККР с Договор за продажба № 19 от 06.02.2017 год., запис на СВ гр.Б.град, ПИ е идентификатор № 04279.603.389 е продаден на „СТАРТ 2015“ ЕООД. При действието на този етап на КККР с два Договора за продажба № 154 от 16.02.2017 год. и № 44 от 17.03.2017 год., записи на СВ гр.Б., ПИ е идентификатори № 04279.603.387 и № 04279.603.388 са продадени на „БГ Е. и АВМ“ ЕООД.

Със Заявление вх.№ 01-105236 от 10.04.2017 год. от новия собственик на ПИ с идентификатори № 04279.603.387 и № 04279.603.388, и е внесена разработка от правоспособно лице по ЗКИР, е поискано обединяване на двата ПИ в един нов ПИ е нов

идентификатор № 04279.603.392, е цел изработване, и одобрение на нов ПУП-ПР и ПЗ /изменение/ за новия имот, по което заявление СГКК Б. издава скица-проект № 15-168564-12.04.2017 год. /Приложение № 29 към експерт./ за новия ПИ е идентификатор № 04279.603.392. Новият ПИ е идентификатор № 04279.603.392 е нанесен в КККР на същата дата 12.04.2017г., без заповед на Началника на СГКК Б.

Подробен устройствен план /ПУП/ - изменение на плана за регулация /ПР/ и нов план за застрояване - ПЗ за УПИ1-7593 и УПИ Н-7593, в кв.1 по плана на кв.“Б.“, V-ти м.р. от 2017г. По заявление вх.№ АСК-0123-9 от 20.04.2017 год., подадено от „БГ Е. и АБМ“ ЕООД, представлявано от В. Й. Т., приложена новата скица- проект № 15-168564-12.04.2017 год. и разработка от правоспособно лице по ЗКИР, със Заповед № 552 от 12.05.2017 год., на Кмета на Община Б. /Приложение № 30 към експерт./, е одобрен ПУП - изменение на плана за регулация /ПР/ за УПИ 1-7593 и УПИ 11-7593, в кв.1 и нов ПУП - план за застрояване /ПЗ/ на новообразуван УПИ I- 603.392, в кв.1 по плана на кв.“Б.“.

Изменението според тази заповед се състои в следното: Изменение на плана за регулация /ПР/ за обединяване на УПИ 1-7593, имот с идентификатор № 04279.603.387 и УПИ П-7593, имот с идентификатор № 04279.603.388, с цел образуване на нов УПИ 1-603.392, в кв.1 по плана на кв.“Б.“, Б., с предназначение „за жилищно строителство“, във вида показан на скицата ПУП-ПР /Приложение № 31 към експерт./. Подробен устройствен план /ПУП/ - план за застрояване /ПЗ/ на новообразуван УПИ 1-603.392 в кв.1 по плана на кв.“Б.“, Б., с изрично предписание: „Устройствената зона и устройствените показатели да бъдат съобразени с Одобен Общ устройствен план на Община Б./одобрен с Решение № 27 по Протокол № 3/25.02.2011 год. на ОС Благоевград/. За имота е одобрено - „ниско свободно жилищно застрояване“, със следните параметри показани на скицата ПУП-ПЗ /Приложение № 32 към експерт./, а именно:

- устройствена зона - „Жм“;
- височина на застрояване - до 10 м;
- плътност на застрояване - максимум 60%;
- максимална стойност на Кинт. — 1.2;
- плътност на озеленяване - минимум 40 %;
- специфични параметри - паркиране в имота.

На основание този одобрен ПУП-ПР и ПЗ, на 25.05.2017 год. от Гл. архитект на гр.Б., е съгласуван и одобрен инвестиционен проект за 6 бр. жилищни сгради в новообразувания УПИ 1-603.392, като за тяхното строителство са издадени 6 бр. разрешения за строеж №№ 112, 113, 114, 115, 116 и 117, всичките от 12.05.2017 год. ??? за обект „Екологичен комплекс „Панорама“, по които строителството на сградите и вертикалната планировка в имота са извършени от месец юли 2017 год. до месец септември 2019 год.

Вещото лице сочи, че формата, площта, границите, начина на трайно ползване /НТП/ и съответно вписаната собственост в кадастралния регистър /КРНИ/ към одобрената КККР, към дата 08.09.2021 год., е следната:

- ПИ с идентификатор № 04279.603.392, е с площ от 1041 кв.м. - с НТП „Ниско застрояване (до 10 м), ул.“И. В. № , с вписана собственост за едно юридическо лице и пет физически лица, по съответните документи за собственост /Приложение № 35 към експерт./. В данните за имота е вписан стар номер 603.387, кв.1, п.1;

- ПИ с идентификатор № 04279.603.389, е с площ от 790 кв.м. - с НТП „Ниско застрояване (до 10 м), ул.“Трети март“, без номер, с вписана собственост за едно юридическо лице, по съответните документи за собственост /Приложение № 36 към експерт./. В данните за имота е вписан стар номер 7593, кв.1, п.3.

Помощен кадастрален план /ПКП/ за бивш имот пл.№ 7593 по КП от 1996 год. Със Заявление вх.№ КРЗ-0110-4 от 24.10.2019 год., подадено от ЕЛЗ. КР. СТ. и Н. КР. МЛ., приложени документи и разработка от правоспособно лице по ЗКИР, е внесен в Община Б., за разглеждане и приемане ПКП за бивш имот пл.№ 7593 по КП от 1996 год., собственост на К. К. и А. К.. Внесеният ПКП е разгледан от приемателна комисия, назначена със Заповед № 236/20.12.2019 год. на Кмета на Община Б. и с Решение № 1 по Протокол от 17.01.2020 год., внесения ПКП не е приет, с изложени в решението мотиви, като е върнат за отстраняване на

забележките. С ново Заявление вх.№ КЗР-0110-4 от 02.10.2020 год., подадено от ЕЛЗ. КР. СТ., Н. КР. МЛ. и ХР. Г. К., приложени документи и нова разработка от правоспособно лице по ЗКИР, е внесен в Община Б., отново за разглеждане и приемане ПКП за бивш имот пл.№ 7593 по КП от 1996 год., собственост на К. К. и А. К., във вида показан на графичната част на плана /Приложение № 37 към експерт./. Всички подробности по приложените документи и изработката на плана са описани в обяснителната записка към изработения ПКП /Приложение № 38 към експерт./. Внесеният ПКП е разгледан от приемателна комисия, назначена със Заповед № 138/21.09.2020 год. на Кмета на Община Б. с Решение № 3 по Протокол от 04.11.2020 год. /Приложение № 39 към експерт./, внесения ПКП е приет, и поставен за процедиране. По приетият и обявен ПКП, постъпват 5 бр. възражения от 07.12.2020 год. /листа от 94 до 118 към адм. дело № 1222/2021 год./, от вносителите на плана, касаещи коригиране на титулярите на правото на собственост, които с Решение № 1 по Протокол от 08.02.2021 год., на комисията по чл.13а, ал.5 от ППЗСПЗЗ, не са приети за основателни, видно от Констативен акт от 09.02.2021 год. /Приложение № 40 към експерт./.

На основание Решение № 1 от Протокол от 15.03.2021 год. на Комисията назначена със заповед № 144/21.09.2020 на Кмета на Община Б. /листа от 10 до 12 към адм. дело № 1222/2021 год./, с което е определена застроената и незастроена площ на бивш имот пл.№ 7593, е постановена обжалваната Заповед № 439 от 22.03.2021 год. на Зам. Кмета на Община Б./Приложение № 41 към експерт./ и съответната приложена скица към заповедта /Приложение № 42 към експерт./.

От огледа на място се сочи, че на място имота е застроен с шест броя масивни жилищни сгради /три по две свързано застрояване/ на по два етажа /2МсбЖ/, без гаражи в тях. Около сградите е положена настилка от бетон и тротоарни плочки. На място имота е ограден от всички страни с масивна ограда на бетонова основа, с плътен бетон, с различна височина /поради денивелацията на терена/ и върху бетона ефирна ограда от стоманени колове и метална мрежа между тях. От страна на ул.“И. В.“, на оградата са обособени четири входа, два за хора /северния и южния/ и два за МПС /по средата/. От страна на ул.“Ц.Б., на ъгъла с ул.“Х. А.“, също е обособен вход за хора и МПС. От страна на ул.“Х. А.“ са обособени два входа за хора и МПС. Вертикалната планировка в дворното място е изпълнена, с необходимото озеленяване и 6 бр. паркоместа, настлани с тротоарни плочки. Освен затревяване, в дворното място има и две цветни лехи, и засадени кипариси в югоизточна страна. Имотът е захранен с подземни В и К, ел. проводи от към ул.“И. В.“ и газопрееносна мрежа, от към ул.“Х. А.“. Улиците около имота са реализирани, асфалтирани, с тротоари, осветление и подземна инфраструктура. Заключение от огледа на място, е че предвиждането на приетия ПУП-ПЗ за имота, е реализирано на място напълно и имота не попада в разпоредбите на чл.11, ал.2 от ППЗСПЗЗ, т.е. не подлежи на възстановяване.

По отношение ПИ с идентификатор № 04279.603.389. На място имота е неограден, празен, незастроен, запустял, бурениясьл и нестопанисван. Заключение от огледа на място, че имота е изцяло незастроен и попада в разпоредбите на чл.11, ал.2, т.1 от ППЗСПЗЗ, т.е. подлежи на възстановяване.

При тези данни експертизата заключава следното:

При отговор на поставения въпрос 1 вещото лице се позовава на разпоредбата на чл.11 от ППЗСПЗЗ, както и на това кои са примерно изброени строителните дейности и съоръжения, които не позволяват възстановяване собствеността на бивши земеделски земи. В тази част експертизата има правен характер и поради това не следва да се кредитира.

Експерта посочва още, че на основание чл.13, ал.7 и чл.13,,а”, ал.10 от ППЗСПЗЗ е издадена Заповед № РД-02-14-461/26.08.2003 год. на Министъра на МРРБ /ДВ бр.83/2003 год., на стр.133/, която определя техническите изисквания за издаване на удостоверения и скици по чл.13, ал.5 и 6, и технически изисквания за изработване и условия за приемане и контрол на помощните планове по чл.13 а, ал.1 и 2 от ППЗСПЗЗ. В тази заповед, в съответствие с разпоредбите на ППЗСПЗЗ, отново не се разглежда начин на възстановяване на застроени имоти (парцели) или части от застроени имоти (парцели), предназначени за жилищно или вилно строителство. По отношение на частите от бивши имоти попадащи в улици, в т. 1.8 от горната Заповед е записано- „ При определяне на застроената площ сеспазват следните изисквания.”

- т.1.8.1"а" - „е изградени обекти на техническата инфраструктура (сгради, съоръжения и линейни обекти на транспорта, водоснабдяване и канализация, електроснабдяване) - застроените части се определят при спазване изискванията на ЗУТ и на част трета „Устройство на мрежи и съоръжения на техн. инфраструктура” на Наредба № 5. Наредба № 5 е отменена с приемането на Наредба № 7/22.12.2003 год./ДВ бр.3/2004 год./ за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони и съответно определянето става по Наредба № 7/22.12.2003 год. При спазване на горните изисквания и според разпоредбите на чл.11, ал.4 от ППЗСПЗЗ - Застроената част се определя служебно от техническата служба на общините ПРИ спазване на Наредба № 7/2003 год.. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, и на хигиенните и противопожарни норми”.

По нормативите на действащия ПУП за имотите. Според чл.6, ал.1 от Наредба № 7/2003 год., ПИ с идентификатори №04279.603.392 и № 04279.603.389, според ОУП на гр.Благоевград от 2011 год., се определят като тип устройствена зона: - т.1 - жилищни, означени като (Ж).

Според чл.16 от Наредба № 7/2003 год., ПИ с идентификатори № 04279.603.392 и № 04279.603.389, попадат в разновидност на устройствената зона по чл.6, ал., т.1; - т.1 - с преобладаващо застрояване с малка височина (до 10м), означена като (Жм).

Според чл.19, ал.1 от Наредба № 7/2003 год., урегулирани имоти за жилищно застрояване в жилищни територии се устройват и застрояват по нормативи, установени с подробните устройствени планове и съобразени със следните стойности: 1. За Жм с малка височина: плътност /процент/ на застрояване /Пзастр./ в % - от 20 до 60 %, като този показател е отношението на сбора на застроените площи спрямо площта на имота, изразено в процент; озеленена площ /Позел./ в % - от 20 до 40 %; интензивност на застрояване (Кинт) - от 0.5 до 1.2.

По отношение ПИ с идентификатор № 04279.603.392

В т.8, за поземлен имот № 04279.603.392, има приет, процедурал и одобрен със Заповед № 552 от 12.05.2017 год., на Кмета на Община Благоевград /Приложение № 30 към експерт./, самостоятелен ПУП - изменение на плана за регулация /ПР/ за УПИ 1-7593 и УПИ Н-7593, в кв.1, и нов ПУП - план за застрояване /ПЗ/ на новообразуван УПИ 1-603.392, в кв.1 по плана на кв.“Баларбаши“ - „ниско свободно жилищно застрояване“, със следните параметри показани на скицата ПУП-ПЗ /Приложение № 32 към експерт./, а именно: устройствена зона - „Жм“; височина на застрояване - до 10 м; плътност на застрояване - максимум 60%;максимална стойност на Кинт. - 1.2;плътност на озеленяване - минимум 40 %; специфични параметри - паркиране в имота.

Според одобрените показатели по този ПУП-ПЗ и сравнени с показателите според чл.19, ал.1 от Наредба № 7/2003 год., вещото лице сочи, че одобрените показатели по ПУП-а, са максималните такива според наредбата, т.е. разпределена е цялата площ на имота и не остава свободна дворна площ, която да подлежи на възстановяване, като дори са одобрени и специфични параметри - паркиране в имота, т.е. в площта определена за озеленяване.

По отношение ПИ с идентификатор № 04279.603.389:

За поземлен имот № 04279.603.389, няма процедурал самостоятелен ПУП - план за застрояване /ПЗ/, но параметрите на застрояване според чл.19, ал.1 от Наредба № 7/2003 год., са същите и те са показани с цвят, и в таблицата на скицата ПУП-ПЗ /Приложение № 32 към експерт./, а именно: устройствена зона - „Жм“; височина на застрояване - до 10 м;плътност на застрояване - максимум 60%; максимална стойност на Кинт. -1.2; плътност на озеленяване - минимум 40 %.

От огледа на място вещото лице сочи, че се установява, че имотът е неограден, празен, незастроен, запустял, буренясъл и нестопанисван.

Заклучението, че имота е изцяло незастроен и попада в разпоредбите на чл.11, ал.2, т.1 от ППЗСПЗЗ, т.е. подлежи на възстановяване.

По отношение на частта от имота, попадаща в улици:

Според графиката на ПКП за бивш имот пл.№ 7593 /Приложение № 37 към експерт./, описаното в обяснителната записка към ПКП /Приложение № 38 към експерт./ и описаното

в обжалваната Заповед № 439 от 22.03.2021 год. /Приложение № 41 към експерт./, частите от бивш имот пл.№ 7593, които попадат в улица са показани на отделна скица /Приложение № 44 към експерт./, и те са следните:

- за част А, с площ от 0.500 дка на К. А. К. - 4 кв.м. в улица с О.Т.21-О.Т.33, ул.“И. В.“ /бивша част от ул.“Т. м.“/, имот с идентификатор № 04279.603.118 по КККР /показано със зелени щрихи/ — улицата е реализирана и частта не подлежи на възстановяване по силата на Параграф § 1”в” от ДР на ППЗСПЗЗ;
- за част Б, с площ от 0.500 дка на К. Р. К. - 12 кв.м. в улица с О.Т.21-О.Т.33 ул.“Т. м.“, имот с идентификатор № 04279.603.118 по КККР - улицата е реализирана и частта не подлежи на възстановяване по силата на Параграф § 1”в” от ДР на ППЗСПЗЗ /показано със сини щрихи/, и 14 кв.м. в улица с о.т.20-о.т.1-о.т.2, ул.“Х.А.“, имот с идентификатор № 04279.603.286 по КККР - улицата е реализирана и частта не подлежи на възстановяване по силата на Параграф § 1”в” от ДР на ППЗСПЗЗ /показано със сини щрихи/;
- за част В, с площ от 1.000 дка на А. И. К. - 7 кв.м. в улица с о.т.21-о.т.33 ул.“И. В.“ /бивша част от ул.“Т. м.“/, имот с идентификатор № 04279.603.118 по КККР - улицата е реализирана и частта не подлежи на възстановяване по силата на Параграф § 1”в” от ДР на ППЗСПЗЗ /показано с червени щрихи/, и 192 кв.м. в улица с о.т.20-о.т.1-о.т.2, ул.“Хан Аспарух“, имот с идентификатор № 04279.603.286 по КККР - улицата е реализирана и частта не подлежи на възстановяване по силата на Параграф § 1 ”в” от ДР на ППЗСПЗЗ /показано с червени щрихи/.

Общото заключение, дадено от вещото лице е, че одобреното с обжалваната заповед, определяне на застроената и незастроена площ на бивш имот пл.№ 7593, напълно отговаря на всички законови разпоредби и определената незастроена площ не се нуждае от корекция, включително и за обжалваните част Б, с площ 0.500 дка, и част В, с площ 1.000 дка, по помощния план /ПКП/, приет с Решение № 3, по Протокол от 04.11.2020 год., на Комисията по чл.13а, ал.5 от ППЗСПЗЗ към Община Б.

Отделно от това се сочи от вещото лице, че поземлен имот /ПИ/ с идентификатор № 04279.603.392 е отреден за индивидуално ниско свободно жилищно застрояване и като застроен такъв, не попада в разпоредбите на чл.11, ал.2 от ППЗСПЗЗ, за имоти или части от имоти, които подлежат на възстановяване.

Съдът кредитира заключението на вещото лице, в частта, с която се съдържат данни относно фактите, необходими за изясняване на делото със специални знания, но не и в частите, съдържащи правни изводи и анализ на правните норми.

Така установеното от фактическа страна, сочи на следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима, доколкото е подадена в срока за обжалване и срещу акт, който подлежи на съдебен контрол, на основание установена правна норма, поради което следва да се разгледа по същество:

При проверка на законосъобразността на оспорената заповед съдът следва да провери дали същата е издадена от компетентен орган, при спазване на установената форма и материалноправните разпоредби, при съблюдаване на административно производствените правила и дали преследва целта на закона.

В настоящия случай, обжалваният административен акт е издаден от компетентния административен орган съгласно разпоредбата на чл. 11, ал. 4 ППЗСПЗЗ. Ответник по жалбата е издателят на акта – заместник – кмета по строителството на община Б. на който с изрична заповед № 15 – ЧР/11.01.2021г. на кмета на общината, на основание чл.44, ал.2 от ЗМСМА и §1, ал.3 от ЗУТ – т.е. изрична законова възможност за делегиране на права, кметът на общината е предоставил свои функции по този закон на заместниците си, както е процедирано в случая. С нарочна заповед изрично правомощията по издаване на актове по ЗУТ са делегирани на заместник – кмета по строителството, поради което и в този смисъл този орган се явява такъв – по издаване на акта.

Атакуваната заповед е издадена в законоустановената форма – писмена, както и съдържаща мотиви и преследва законосъобразна цел. Издадена е при спазване на процедурните правила и на материалноправните разпоредби на закона.

Оспорената заповед представлява акт, постановяван в междинно производство,

част от производството по земеделската реституция, което цели установяване на настоящия регулационен, респ. устройствен статут и идентификация на имота, попадащ в урбанизирана територия, съответно, установяването на правоизключващи реституцията обстоятелства по чл. 10, ал. 7 и чл. 10б, ал. 1 ЗСПЗЗ, които имат значение за произнасянето на административния орган по възстановяването на собствеността - Тълкувателно решение № 5 от 18.10.2011 г. по т.д. № 8/2010 г. на Върховният административен съд. Производството по чл. 11, ал. 4 ППЗСПЗЗ е междинно и обслужващо производство по възстановяване правото на собственост върху земеделски земи в границите на урбанизираните територии. В това производство техническата служба на съответната община, респективно кметът на общината, са компетентни да определят застроената, съответно незастроена площ на имота, заявен за възстановяване по реда на ЗСПЗЗ.

Съгласно разпоредбата на чл. 11, ал. 1 ППЗСПЗЗ ОСЗ постановява решение за възстановяване правото на собственост върху имоти в границите на урбанизираните територии, въз основа на удостоверение и скица по чл. 13, ал. 4, 5 и 6 и чл. 13а ППЗСПЗЗ. Когато е заявено възстановяване на собственост на основание чл. 10, ал. 7 ЗСПЗЗ административната процедура приключва с постановяване на решение на ОСЗ, като индивидуализация на имотите се извършва с удостоверението по чл. 13, ал. 5 ППЗСПЗЗ и скицата по чл. 13, ал. 6 ППЗСПЗЗ. Удостоверението трябва да съдържа: сведение дали имотът е нанесен в кадастралния план; номера и размер на имота по плана; размер на застроена част по чл. 11, ал. 3 и 4 ППЗСПЗЗ, за която ще се дължи обезщетение по чл. 10б, ал. 1 ЗСПЗЗ и размера на свободната от застрояване земя, подлежаща на възстановяване; информация учредено ли е право на строеж и дали строежът на законно разрешената сграда е започнал до 01.03.1991 г., както и ограниченията на собствеността с посочване на основанията за тях. Скицата на свой ред следва да съдържа: граници и номер на имота; регулационно отреждане на територията, в която попада имотът, границите и площите за възстановяване правото на собственост, включително и с ограниченията върху имотите. В производството по чл. 11, ал. 4 ППЗСПЗЗ се определя застроената, съответно свободната от застояване площ на претендиран за възстановяване по ЗСПЗЗ имот при спазване изискванията на Наредба № 7 за правила и нормативи за устройството на отделните видове територии и устройствени зони. Съдът в настоящото производство проверява единствено дали правилно са определени застроените и незастроените площи с оглед техническите правила и норми по устройство на територията. В посочения смисъл е Решение № 1749 от 06.02.2012 г. на ВАС по адм. дело № 14060/2011 г. IV о.

Производството е по реда на чл. 11, ал. 4 ППЗСПЗЗ и съгласно трайната съдебна практика е междинно производство. То се развива преди произнасянето на ОбС -Земеделие по въпроса подлежи ли на възстановяване в стари реални граници собствеността върху бивш земеделски имот, попадащ понастоящем в регулация или не. В производството по чл. 11, ал. 4 ППЗСПЗЗ, завършващо със заповед на кмета на общината, само по чисто технически критерии се определя реално застроената и реално незастроената площ. В това производство не се изследва нито въпросът за законността на построеното, от кого и кога във времето е построено и на какво основание е извършен строежа, не се изследват въпроси, свързани с предвижданията по регулация, със статута на съоръженията и изобщо с възможността за възстановяване на собствеността. Тези въпроси следва да бъдат предмет на обсъждане единствено в административното производство по възстановяване правото на собственост върху земеделските земи пред ОбС - Земеделие, съответно в съдебното производство по чл. 14, ал. 3 ЗСПЗЗ.

В настоящото производство се изследва има ли реално, фактическо строителство и/или наличие на строителна дейност, която по смисъла на § 1в от ДР на ППЗСПЗЗ е пречка за възстановяване на имота. Съблюдава се застроената площ на обектите и прилежащия терен, необходим за функционирането им, обслужващи терени, съответните сервитутни отстояния при наличието на изградени съоръжения по § 1в, ал. 2 ДР на ППЗСПЗЗ. В случая се изследва само и единствено от техническа страна застроената и свободната от застрояване площ по смисъла на чл. 11, ал. 3 във връзка с ал. 2, т. 2 и т. 3 ППЗСПЗЗ.

Съдът следва да установи факта на застрояването, като се ръководи от съществуването на самото строителство. След като бившият имот попада в урбанизирана територия, задължително е посочване на застрояването, без да се изследва дали то е част от

предвижданията по плана. Датата на реализиране на застрояването също е предмет на изследване в производството по евентуалното оспорване решението на ОСЗГ по реда на чл. 14, ал. 3 ЗСПЗЗ. Единственото относимо в случая обстоятелство е, че върху процесния имот има реализирана строителна дейност по смисъла на § 1в от ДР на ППЗСПЗЗ. Самото понятие „застроена площ“ е дефинирано в чл. 11, ал. 3 от ППЗСПЗЗ и включва застроената част на сградата и необходимата площ за образуване на парцел за нея. Поради това следва да се има предвид както фактически застроената площ на сградата, така и прилежащата ѝ площ.

По делото е прието заключение по назначената съдебно-техническа експертиза, изготвена от вещото лице инж.В.Ю.. Съдът кредитира заключението на вещото лице като компетентно и пълно в частта, в която дава технически данни относно застроената, респ.незастроена част от имота. От заключението на вещото лице се установява, че одобреното с обжалваната заповед, определяне на застроената и незастроена площ на бивш имот пл.№ 7593, напълно отговаря на всички законови разпоредби и определената незастроена площ не се нуждае от корекция, включително и за обжалваните част Б, с площ 0.500 дка, и част В, с площ 1.000 дка, по помощния план /ПКП/, приет с Решение № 3, по Протокол от 04.11.2020 год., на Комисията по чл.13а, ал.5 от ППЗСПЗЗ към Община Б..

В производството по чл. 11, ал. 4 ППЗСПЗЗ се установява само фактическото застрояване, без да се изследват въпросите за статута на сградите, както и възможността за възстановяване на собствеността. Въпросът дали са налице изискванията за възстановяването на собствеността при условията на чл. 10, ал.7 ЗСПЗЗ се разрешава от ОСЗГ в друго производство. В производството по чл. 11, ал. 1 ППЗСПЗЗ не се разглежда и възможността за реституция на процесния имот. Това е така, защото възстановяването на земеделски имоти, попадащи в урбанизираните територии не е от компетентността на кмета на общината, нито на съда, а се извършва единствено от съответната общинска служба по земеделие. Дали имотът ще бъде възстановен реално и дали са налице законовите изисквания за това или собствениците ще получат обезщетение е въпрос на преценка от общинската служба „Земеделие“, като само тя може да прецени наличието на условията, посочени в разпоредбата на чл. 10, ал. 7 ЗСПЗЗ, в това число и законността на изградените в претендиращия имот сгради, вземайки предвид и представените пред нея съобразно разпоредбите на чл. 13, ал. 5, т. 4 ППЗСПЗЗ, във вр. с § 1д от ДР на ППЗСПЗЗ, документи. Тези въпроси са от изключителната компетентност на органа по земеделска реституция и не са предмет на преценка, а и на съдебен контрол в настоящото производство. В тази връзка доводите на жалбоподателите, както и на част от заинтересованите страни, които касаят възможността за възстановяване на собствеността на имота изцяло или отчасти е извън предмет на съдебен контрол по настоящото производство.

С оглед на гореизложеното и констатациите на вещото лице, че определяне на застроената и незастроена площ на бивш имот пл.№ 7593, напълно отговаря на всички законови разпоредби и определената незастроена площ не се нуждае от корекция, включително и за обжалваните част Б, с площ 0.500 дка, и част В, с площ 1.000 дка, по помощния план /ПКП/, приет с Решение № 3, по Протокол от 04.11.2020 год., на Комисията по чл.13а, ал.5 от ППЗСПЗЗ към Община Благоевград, съдът намира, че жалбата е неоснователна и подлежи на отхвърляне.

От ответната страна – издател на оспорения акт е поискано присъждане на разноски за юрисконсултско възнаграждение. От представеното пълномощно е видно, че издателят на акта се е представлявал от юрисконсулт и с оглед изхода от спора на тази страна се дължат разноски на това основание. По изложеното жалбоподателите дължат на издателя на обжалвания акт разноски от 100 лв. за юрисконсултско възнаграждение, на основание чл.78, ал.8 ГПК вр. с чл.37 ЗПП вр. с чл. 24 от НЗПП вр. с чл.144 АПК.

По изложените мотиви, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ като неоснователно оспорването с жалбата на ЕЛЗ. КР. СТ., с ЕГН *****, с адрес: гр.София, ул.“Г.Т.” № , ет., ап., Н. КР. МЛ., с ЕГН *****, с

адрес: гр.Б., ж.к. "А. м.", бл., вх.", ет., ап. и ХР. Г. К., с ЕГН *****, с адрес : гр.С. ул."М. п. № , вх.", ет., ап. и тримата чрез адв.М.К., гр.С. бул."В. Л." № , ет. - на Заповед № 439/22.03.2021г. на Заместник кмета по строителството на Община Б. , като се иска отмяната ѝ в частта, в която за бивш имот с пл.№ 7593, част Б с площ 0,500 дка и част В с площ 1,000 дка са определени застроените площи в рамките на УПИ I - 603, 392, кв.1, имот с идентификатор 04279.603.392 по КК.

Осъжда ЕЛЗ. КР. СТ., с ЕГН *****, с адрес: гр.С. ул."Г.Т." № , ет., ап., Н. КР. МЛ., с ЕГН *****, с адрес: гр.Б. ж.к. "А. м., бл. вх.", ет., ап. и ХР. Г. К., с ЕГН *****, с адрес : гр.С. ул."М. п. №8, вх.", ет., ап. и тримата чрез адв.М.К., гр.С. бул."В. Л. № , ет., да заплатят на Заместник кмета по строителството на Община Б., в качеството му на издател на оспорения акт – Заповед №439/22.03.2021г., сумата от 100,00 /сто/ лева разноски, представляващи юрсконсултско възнаграждение.

Решението може да се обжалва пред Административен съд - Б. с касационна жалба в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

Съдия при Районен съд – Б. _____