

РЕШЕНИЕ

№ 1671

гр. София, 16.03.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 58 състав,
в публично заседание на 28.01.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Снежанка Кьосева

при участието на секретаря Зорница Димитрова, като разгледа дело номер **9472** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е образувано по жалба на И. Н. К., с адрес в [населено място] чрез адв. Ц. срещу Заповед № СОА20-РД40-49/01.08.2020г., издадена от кмета на Столична община, в частта ѝ, с която е определен размерът на паричното обезщетение за отчужден поземлен имот с идентификатор 68134.4339.9922.

С жалбата се навеждат доводи, че извършената оценка и определеното от общината обезщетение в размер на 15228,04 лв. не е извършено съобразно правилата на чл.22, ал.5 във вр. с чл.22, ал.7 от Закона за общинската собственост /ЗОбС/ и с факта, че процесният имот е преминал регулация още през 2001г. и че върху него има построена и изградена улица с положена асфалтова настилка и изградена тротоарна мрежа, което вдига значително стойността на имота. Иска се оспорената заповед да бъде изменена като се увеличи стойността на определеното обезщетение в размер на действителната му пазарна стойност. Претендират се и направените по делото разноски.

В съдебно заседание жалбата се поддържа чрез процесуален представител. Представени са писмени бележки. Иска се при определяне размера на обезщетението да се включи стойността на извършените законни подобрения в имота. Изразява се становище за определяне обезщетение за отчуждения имот съобразно правилото на чл.22, ал.7 от ЗОбС с предназначение за ниско жилищно строителство, съобразно изчисленията по таблица №3 към експертизата или да бъде определено обезщетение за отчуждения имот с предназначение за улица, съобразно изчисленията по таблица №2 към експертизата, заедно с нотариалните актове, които са извън

периода 26.02.2019г. -26.02.2020г. За критерия "близост" се позовава на §1, т.3 от ДР на ЗОБС. Претендира се присъждане на разноски по представен списък и договор за безплатна правна помощ.

Ответникът - кметът на Столична община чрез упълномощени представители оспорва жалбата. Представена е писмена защита. Позовава се на ТР №3/23.03.2013г. на ВАС, за дефиниция на понятието "териториална близост". Оспорва искането за обезщетение за построена улица с твърдение, че не подлежи на обезщетение по аргумент от §5, т.38 от ДР на ЗУТ, според който улицата е строеж и съгласно чл.148 от ЗУТ следва да са налице инвестиционен проект и разрешение за строеж, а такива не са представени по делото. Твърдението на районната администрация, че поддържа улицата по линия на текущия ремонт не изключва изискването за наличие на строителни книжа необходими за определяне на строежа като законен. Изразява се становище за неотноситимост на представеното решение на Европейския съд по правата на човека, тъй като касае Закона за държавната собственост и ограничителния критерии относно изискването за най-малко два аналога отговарящи на законовите условия, но този критерий липсва в ЗОБС. Иска се присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

Софийска градска прокуратура не участва в производството.

Съдът, като взе предвид събраните по делото доказателства, прие за установено следното:

През 1948г. Н. И. С. придобил правото на собственост върху дворно място, парцел XIII, кв.86, по плана на К. село, Княжеско землище, състоящо се от 2080 кв.м. / нотариален акт № 2, д.№1502/1942г./ . Съгласно скица от 07.03.1992г./копие от неodobрен кадастрален план/ имотът на Н. С. попада в регулационния план на м. "ж.к.О. купел -1", одобрен със заповед №259/17.08.1977г.

С Акт за държавна собственост, съставен на 07.06.1958г. е одържавена 1/2 ид.ч. от имота на Н. С.. Със заповед от 20.03.1998г. на областния управител на област С. е отписан актът за държавна собственост от 07.06.1958г. и владението върху одържавения имот е възстановено на наследниците на Н. С..

С Акт за държавна собственост, съставен на 25.03.1953г. е удържавена 1/2 ид.ч. от имота на С.. Със заповед от 15.12.1992г. на кмета на Столична голяма община е отписан от актовете книги за държавни и общински недвижими имоти актът от 25.03.1953г. и е възстановено правото на собственост на наследниците на Н. С.. С удостоверение за наследници се установяват наследниците на Н. С., поч. на 31.10.1978г. - И. К. и Л. Н..

С решение по гр.д. №4062/1994г. по описа на СРС в дял на И. К. е поставен недвижим имот, пл.№453-б, кв.78а, по плана на [населено място], м."О. купел" с площ от 520 кв.м., в дял на Л. Н. е поставен недвижим имот, пл.№453-а, кв.78а, по плана на [населено място], м."О. купел" с площ от 520 кв.м. и в дял на държавата им.пл.№ 453, по плана на [населено място], м."О. купел" с площ от 1040 кв.м. Имотът на И. К. е идентичен с поземлен имот с идентификатор 68134.4339.9922.

Съгласно действащия регулационен план - ЗРКП на м."кв. О. купел - актуализация", одобрен с Решение №111 по Протокол №32/10.12.2001г. на Столичен общински съвет /СОС/ и Решение №24 по Протокол №36/15.04.2002г. на СОС за поправка на явна фактическа грешка, процесният имот попада изцяло в улична регулация. По действащия ПУП и по ЗУЗСО на м."О. купел" имотът се намира в устройствена зона "Тти", в която не се предвиждат и допускат параметри на застрояване на сгради.

Съгласно предходния ПУП - ЗРП от 1991г. процесният имот попада в уличната

регулация между о.т.214-о.т.223а-о.т.261 между кв.78, кв.78а и кв.86. Съгласно ПУП-ЗРП от 1977г. същият имот е идентичен с част от имот с пл.1 и попада в уличната регулация между о.т.214-о.т.223а-о.т.261 между кв.78, кв.77а и кв.86, а съгласно ПУП-РП от 1914г. имота попада в част от УПИ ХШ-1403 от кв.86.

По действащия ОУП на [населено място] приет с Решение №697 от протокол 51/19.11.2009г. на СОС и Решение № 960/16.12.2009г. от Министерски съвет, поземлен имот с идентификатор 68134.4333.9922, попада преобладаващо в устройствена зона „Тти“ /терени за транспортна инфраструктура - улици, пътища, летища/, която е без параметри за застрояване и частично в устройствена зона Жг с максимални устройствени показатели: плътност 60%, кинт 2,5, кота корниз - 14,50м. Съгласно ОУП на [населено място] приет от 2007г., поземлен имот с идентификатор 68134.4333.9922, предмет на отчуждаване попада преобладаващо в устройствена зона "Тти" /терени за транспортна инфраструктура - улици, пътища, летища/, която е без параметри на застрояване.

Кметът на СО е подписал обявление от 16.06.2020г. на основание чл.25, ал.1 от ЗОБС /л.65 и сл./, с което са уведомени собствениците на поземлени имоти, отредени за улица – публична общинска собственост, съгласно действащ регулационен план - ЗРКП на м."кв. О. купел - актуализация", одобрен с Решение №111 по Протокол №32/10.12.2001г. на Столичен общински съвет /СОС/ и Решение №24 по Протокол №36/15.04.2002г. на СОС за поправка на явна фактическа грешка за предстояща процедура за отчуждаване на основание Глава III от ЗОБС, във връзка с реализирането на обект: "Изграждане на [улица]от [улица]до [улица], район "О. купел" , [населено място], вкл. собственикът на поземлен имот с идентификатор 68134.4339.9922

Обявлението е публикувано във вестник „Днес“ от 22.06.2020г., във вестник „Софийски вестник“ от 25.06.-01.07.2020г. и във вестник „24 часа“ от 22.06.2020г.. На 23.06.2020г. обявлението е поставено на Информационното табло на Столична общинска администрация. На 24.06.2020г. съобщението е публикувано в Електронния портал на СО, раздел „Инвестиционно отчуждаване“. На определеното място в сградата на район „О. купел“, СО на 26.08.2020г. е поставено за срок от един месец обявлението на кмета на СО. Процесната заповед е издадена на 01.08.20г, т.е. не по - рано от един месец след публикуването на обявлението на 25.06.20г. в средствата за масова информация.

На 26.02.2020г. кметът на СО е възложил на [фирма] [населено място] да определи равностойното парично обезщетение по реда и условията на чл.22, ал.5 и сл. от ЗОБС, във вр. с §1 от ДР на ЗОБС за ПИ, включително за ПИ с идентификатор 68134.4339.9922. В преписката са приложени сертификати за оценителска правоспособност на [фирма] [населено място], вкл. на специализирания състав. Оценителският екип е определил крайна пазарна оценка на равностойното парично обезщетение на ПИ с идентификатор 68134.4339.9922 /незастроен/ и площ от 305 кв.м. – 15 228,04 лева.

С писмо от 25.03.2019г. жалбоподателката е уведомена за започналото отчуждително производство и е поканена да представи документи, доказващи правото ѝ на собственост.

С оспорената заповед се отчуждава поземлен /ПИ/ с идентификатор 68134.4339.9922 /незастроен/, с площ от 305 кв.м., по КККР, одобрени със заповед № РД-18-51/15.07.2010г. на ИД на АГКК и изменение със заповед

№18-10674/10.12.2018г. на началник на СГКК С., попадащ в улична регулация и в обхвата на обект: „Изграждане на [улица]от [улица]до [улица], район "О. купел", [населено място], съгласно влязъл в сила, подробен устройствен план /ПУП/ - ЗРКП на м."кв.О. купел-актуализация", одобрен с Решение №111 по Протокол №32/10.12.2001г. на СОС и Решение №24 по Протокол №36/15.04.2002г. на СОС за поправка на явна фактическа грешка, предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост.

Оспорената заповед е подписана за кмета на Столична община /СО/ от зам.кмет Д.Б., съгласно заповед от 30.07.2020г. за заместване на кмета на СО от 31.07.2020г. до 09.08.2020г., с правомощия да изпълнява функциите на кмет на СО, в т.ч. и на работодател.

Определената сума за парично обезщетение за отчуждавания имот, с идентификатор 68134.4339.9922, незастроен, с площ от 305 кв.м., е в размер на 15 228,04 лева.

Доказателства за датата на съобщаване на заповедта на жалбоподателката не са представени. Жалбата е регистрирана в АССГ на 16.09.2020г., изпратена с писмо.

С писмо от 09.12.2020г. главният архитект на СО уведомява, че след извършена проверка в архива на Направление "Архитектура и градоустройство на СО не са открити разрешение за строеж, инвестиционен проект, виза за проектиране, актове и протоколи за извършеното строителство, приемо-предавателни протоколи, фактури и платежни нареждания относно положените материали за изграждането на асфалтовата настилка и тротоарна мрежа за [улица]относно спорната част по адм.д. № 9472/2020г. по описа на АССГ.

С писмо от 14.01.2021г. кметът на район "О. купел", СО е посочил, че в техническия архив на района е съхранен одобрен проект, въз основа на който е издадено Разрешение за строеж №59/14.03.2007г. за жилищна сграда с подземни гаражи в УПИ 1-453, 772, 773, кв.86Б, м."О. купел", като достъпът до строежа се осъществява от [улица].На ситуацията от одобрения проект са отразени елементите на благоустройствената инфраструктура , вкл. тротоарната мрежа към същия УПИ, които са били реализирани, за да се въведе строежът в експлоатация с удостоверение от 04.06.2010г. От графичната част на визата за проектиране от 25.05.2006г. и от комбинирана скица за пълна или частична идентичност на ПИ с идентификатор 68134.4339.453, издадена през м.октомври 2014г. се вижда, че между о.т.347 и о.т.348 по [улица]няма нанесени обекти. Записано е, че в конкретния случай не може да се установи периодът, през който е полаган асфалт по [улица], но е полаган под формата на текущ ремонт на улица, за която не е приложена регулация с цел осигуряване нормална проходимост за хора и превозни средства и за който ремонт не се изисква разрешение за строеж, съгласно чл.151, ал.1, т.2 от ЗУТ. В същото писмо е посочено, че със заповед за изменение на КККР от 10.12.2018г. на началника на СГКК С. в частта от [улица], прилежаща към УПИ 1-453, 772, 773, между о.т.347 и о.т.348 са нанесени три имота: 68134.4339.9922, 68134.4339.9923 и 68134.4339.9924.

Представено е решение на Европейския съд по правата на човека от 14.08.2020г. по делото К. и други срещу България, с което е прието извършено нарушение на член 1 от Протокол №1 във връзка с определяне размера на обезщетенията за отчуждени недвижими имоти, когато е установен само един съпоставим аналог и затова са приложени разпоредбите на Наредбата за реда и определяне на цени на земеделски земи.

В съдебно заседание съдът прие неоспорените от страните заключения на съдебно -

оценителните експертизи /СОЕ/ /основна и допълнителна/, изпълнени от вещото лице А. А., представени по делото на 07.12.2020г. и 22.01.2021г.. Съгласно първото представено заключение местоположението на процесния имот е в трета ценова зона, в съответствие със зониранието, одобрено с Решение №2 от Протокол №44/98г. на СОС по Закона за местните данъци и такси, в урбанизирана територия. Вещото лице е изследвало 83 броя нотариални актове за вписани сделки за периода от 26.02.2019г. до 26.02.2020г. за поземлени имоти, находящи се на територията на район "О. купел", предоставени от Служба по вписванията и 5 броя нотариални актове за сделки, представени от жалбоподателката с молба от 11.11.2020г. Въз основа на анализа е дадено заключение, че нито една от сделките не отговаря на изискванията на чл.22, ал.5 и сл. от ЗОБС за пазарен аналог. Посочено е, че данъчната оценка на поземлен имот с КИ 68134.4339.453, /част от който е оценявания имот с проектен идентификатор 68134.4339.9922/ с площ от 711 кв.м. е в размер на 37498,80 лв. или данъчна оценка на 1 кв.м. е в размер на 49,93 лв. При тези данни вещото лице е посочило стойност на обезщетението за процесния имот в размер на 15 228,65 лв. Експертът е констатирал, че в имота има извършени подобрения - асфалтова настилка и тротоар с бордюр и е посочил стойността на направените разходи в размер на 11615,52 лв. с ДДС. В таблица към заключението са посочени анализирани сделки чрез индивидуализирането им с № на акта, предмет на сделката, дата на сключване, страни, площ в кв.м., стойност, зона по ОГП, зона по ЗМДТ, изисквания по ЗОБС. В представената на 22.01.2021г. съдебно оценителна експертиза вещото лице дава следното заключение: Имот с идентификатор 68134.4339.9922 с площ от 305 кв.м. е попълнен в КККР със Заповед № 18-10674-10.12.2018 на Началник на СГКК-С.. Съгласно действащия ПУП поземлен имот с идентификатор 68134.4339.9922, с площ от 305 кв.м. е идентичен с част от имот с планоснимачен № 772 по кадастралния план от действащия ПУП и попада изцяло в терен предвиден за улица (пътно платно с тротоари) – публична общинска собственост, в уличната регулация на [улица] от ул., Л. " до бул., Ц. Б. III", р-н „О. купел“, [населено място], през о.т. 347- о.т. 348, между кв.86 и кв.86б. От момента на възстановяване на собствеността на имота, реалната част от имот с пл.№772, идентична с имот с идентификатор 68134.4339.9922 до настоящия момент винаги е бил с отреждане за улица. Посочено е, че стойността на земята е определяна по сравнителния метод. Анализирани са предоставените от Служба по вписванията 83бр. нотариални актове за вписани сделки за периода от 26.02.2019г. до 26.02.2020г. за поземлени имоти, находящи се на територията на р-н „О. купел“ и представени по делото от жалбоподателя допълнителни нотариални актове с молба от 11.11.2020г.- 5бр., с молба от 08.01.2021г. – 4бр. и с молба от 12.01.2021г. – 6бр. За определяне на справедливото пазарно обезщетение за имота, определено по реда на чл. 22 ЗОБС, са изследвани: предназначението по предходния ПУП, датата на възлагателното писмо /26.02.2020г./ и следните критерии: Местоположение - една и съща ценова зона – III-та ценова зона, съгласно зониранието одобрено с Решение №2 от Протокол № 44/98г. на СОС по ЗМДТ, в урбанизирана територия; Предходно отреждане – от 1959г.- до момента по всички подробни устройствени планове имот с идентификатор 68134.4339.9922 е с отреждане за улична регулация. По регулационния план от 1914г. процесния имот попада в парцел XIII-1403 от кв.86, но няма данни какво е допустимо като застрояване. По аналогия съдейки от вида на застрояването в тази част на територията предназначението, показателите на застрояване и характера на

застрояване, следва да са за нискоетажно жилищно застрояване. , аналогично с устройствена зона „Жм“ към настоящия момент; Сделки вписани в СВ в периода от 26.02.2019г.до 26.02.2020г. . Поне една от страните да е юридическо лице - търговец; Разликата в стойностите на имотите да е не повече от 10%; Сравнимите аналози да са с еднакъв характер на застрояване, при които разликата в максималната плътност на застрояване е не повече от 5 %; Изследване на всички аналози представени по делото е дадено в Приложение №1 към СОЕ. Направено е заключение, че нито една сделка не отговаря на изискванията на чл.22, ал.5 и сл. от ЗОБС за пазарен аналог, а други пазарни аналози, които да отговарят на изискванията на чл.22, ал.5 и следващите от ЗОБС, във връзка с §1 от ДР на ЗОБС не са открити. Равностойното парично обезщетение, определено по реда и условията на чл. 22, ал. 5 и следващите от ЗОБС, във връзка с § 1от ДР на ЗОБС на поземлен имот с идентификатор 68134.4339.9922 (незастроен), с площ 305 кв.м. по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-51/15.07.2010г. на ИД на АГКК и изменение със Заповед №18-10674/10.12.2018г. на началник на СГКК – С., попадащ в улична регулация и в обхвата на обект : „Изграждане на ул. „Народен герой“, от ул.„Л.“ до бул.„Ц. Б. III“, р-н „О. купел“, [населено място], съгласно влязъл в сила подробен устройствен план – ЗРКП на м. „кв. О. купел – актуализация“, одобрен с Решение № 111 по Протокол № 32/10.12.2001г. на СОС и Решение № 24 по Протокол № 36/15.04.2002г. на СОС за поправка на ЯФГ е определено в размер на 15228,65лв. Констатирано е, че в имот с идентификатор 68134.4339.9922 има изградена улица с положена асфалтова настилка и изградена тротоарна мрежа по ул. „Народен герой“. Стойността на подобренията в процесния имот е определена в размер на 9679,60лв. без ДДС.

Съгласно заключението по предходния ПУП-ЗРП от 1977г. имота предмет на отчуждаване попада в уличната регулация между о.т. 214-о.т.223а-о.т.261 между кв. 78 , кв.78а и кв.86. В кадастралната основа от РП-1977г. терена в кв.86 първоначално е бил без планоснимачен номер и със зап.№5/05.01.1980г. е поставен пл.№1. Имот с идентификатор 68134.4339.9922 е част от имот с пл. 1. Големият имот с пл.№1 е с отреждане за улици и озеленяване. Съгласно действащия ПУП: -поземлен имот с идентификатор 68134.4339.9922, с площ от 305кв.м. е идентичен с част от имот с планоснимачен № 772 по кадастралния план от действащия ПУП и попада изцяло в терен предвиден за улица . Имот с пл.№772 с площ от 536кв.м. по РП -2001г. попада частично в УПИ I _{453,772,773} от кв.86Б (231м²) и частично в улица (305м²). От одобряването на ПУП- Общ РП на „К. село-Княжевско (м.Б.-Д. дере)

II-част със заповед №419/18.06.1959г.. до момента, процесния имот (68134.4339.9922) е с отреждане за улична регулация.

Експертът счита, че трите акта от 2018г. не могат да бъдат аналози , защото не отговарят на изискванията на ЗОБС, тъй като са извън 12 месечния период , преди възлагането, т. е. от 26.02.2019г. до 26.02.2020г.

ПРАВНА СТРАНА

Жалбата е допустима. Подадена е в законоустановения срок, доколкото няма данни за датата на съобщаването ѝ на жалбоподателката и от адресат на акта.

Разгледана по същество жалбата е основателна.

Оспорената заповед е издадена от компетентен орган - Кмета на СО, в кръга на делегираните му по закон правомощия, в границите на териториалната му компетентност /предвид местонахождението на имота/.Административният акт е подписан от зам.кмет Д.Б. въз основа на заповед на кмета на СО, с която зам. кметът е оправомощен да замества кмета на общината, вкл. на 01.08.2020г., като изпълнява функциите на кмет на СО. Тъй като със заповедта за заместване са делегирани изцяло функциите на кмета на СО оспореният акт е издаден от компетентен орган.

Спазена е и предвидената в закона форма. Заповедта съдържа реквизитите по чл.25, ал.2 от ЗОБС, вкл. основанията за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът и собственикът на имота, размерът на обезщетението, търговската банка, в която ще бъде внесено обезщетението по сметка на правоимащото лице и началната дата, от която ще започне изплащането му.

Не са нарушени предвидените в ЗОБС административно-производствени правила. Кметът на общината е възложил определянето на равностойното парично обезщетение за предвидения за отчуждаване имот, на оценители, отговарящи на изискванията на Закона за независимите оценители. Кметът на СО е изпълнил задължението си да публикува обявление, с което уведомява собствениците на имотите за предстоящото отчуждаване и копия от него е изпратил за публикуване на посочените места с разпоредбата на чл.25, ал.1 от ЗОБС. Съдържанието на обявлението отговаря на изискванията на чл.25, ал.1 от ЗОБС. Заповедта е издадена не по-рано от един месец след публикуване на обявлението.

Процесният имот е собственост на физическо лице и се отчуждава

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 /чл.21, ал.1 от ЗОБС/. Съобразена е и разпоредбата на чл.21, ал.2 от ЗОБС и се отчуждава имот на жалбоподателя, който е непосредствено засегнат от предвиденото-изграждане на [улица]от [улица]до [улица], район "О. купел", [населено място].

Преди отчуждаването СО не е придобила имота в собственост чрез покупка, чрез замяна с равностоеен общински имот и собственикът не е учредил на общината ограничени вещни права.

Съгласно чл.22, ал.5 от ЗОБС размерът на равностойното парично обезщетение за имотите, предвидени за отчуждаване, се определя съобразно конкретното им предназначение, което са имали преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл.21, ал.1 и въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот. Според чл. 22, ал.6 от ЗОБС конкретното предназначение на поземлени имоти, урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план, е предназначението им, определено с предходния подробен устройствен план, действал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл.21, ал.1. Конкретното предназначение на поземлените имоти се определя с подробния устройствен план / чл.8 от Закон за устройство на територията /ЗУТ/. В § 1, т. 2 от ДР на ЗОБС е дадена легална дефиниция на "Пазарни цени на имоти със сходни характеристики", а в § 1, т. 3, б. "а" – легална дефиниция на "Имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот".

От анализа на цитираните разпоредби следва, че за определяне на "равностойно парично обезщетение" по реда на чл.22, ал.5 от ЗОБС и § 1, т. 1, 2 и 3 от ДР на ЗОБС се ползват пазарни аналози, като такива могат да служат само сделки с имоти, отговарящи на следните характеристики: 1. възмездни сделки /покупко-продажба, замяна, учредяване на вещни права или прехвърляне на собственост срещу задължение за строителство, ипотека и др./, като поне една от страните по тях да е търговец; 2. сделките да се отнасят за имоти в близост до отчуждавания, т.е. да попадат в една и съща ценова зона /за урбанизираните територии/; 3. да са сключени в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката и да са вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота; 4. имотът, предмет на сделката, да е с устройствен статут и предназначение, съответстващ на този, който има отчуждаваният имот, но преди влизането в сила на ПУП, по който се прави отчуждаването.

От анализа, направен в Таблица №1, Приложение №1 към СОЕ, на представените от АВ в административното производство 83 броя нотариални актове се установява, че: посочените в приложение №1 към заключението на СОЕ от 28.01.2021г. нотариални актове с №№ 3, 4, 5, 6, 7, 12, 23, 24, 26, 30, 34, 37, 38, 39, 40, 42,46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 74 и 80 се отнасят за сделки между физически лица; сделки с №№ 1, 17, 27, 29, 31, 33, 36, 41, 45, 67,75 и 82, са за друга ценова зона; сделка с №27, 59, 60, 61, 62, 67, 70, 71,72 и 75 е за застроени имоти; сделки №№ 8, 9, 10, 22, 28, 29, 43 и 44 са за апартаменти, паркоместа, сгради, учредяване на сервитут, право на строеж; сделка №24, 59, 60, 61, 62 и 70 – прехвърляне на имот срещу изпълнено задължение за построяване на сграда, прехвърляне на имот в изпълнение на поето задължение; нотариални актове с пореден номер в таблицата № № 2,11, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 32, 35, 53, 55, 57, 58, 63, 64, 65, 68, 69, 73, 76, 77, 78, 79 и 81 – не са за сделки. Следователно нито един от посочените пазарните аналози не отговаря на изискванията на чл.22 от ЗОБС и §1 от ДР на ЗОБС по отношение на предназначение, характер на застрояване и показатели на устройство и застрояване. В същата таблица са анализирани и нотариални актове, представени с молба от 11.11.2020г. Установява се, че касаят имоти в друга ценова зона - IV.

В хода на съдебното производство, с молба от 12.01.21г. са представени други нотариални актове, анализ на които също е направен в Таблица №1 към СОЕ. Вещото лице е установило, че една част от сделките са за имоти предназначени за улици са в район В., в.з. Малинова долина Бункера, местонахождението, на които не е в близост до процесния имот, а на разстояние от около 12,5 км. За другата част от сделките е установено, че са за недвижими имоти, предназначени за ниско жилищно застрояване и е дадено заключение, че не отговарят на изискванията на закона, тъй като касаят различни устройствени показатели и местонахождението на имотите не е в близост до процесния имот, а на разстояние от около 7,6 км., 8,00 км. 7,2 км. Като се има предвид, че процесният имот е в устройствена зота Тти правилно е заключението, че представените с молбата от 12.01.21г. нотариални актове в случая са неприложими, тъй като касаят други устройствени показатели

В Таблица №2, Приложение №2 към СОЕ са анализирани нотариални актове, представени с молба от 08.01.2021г. Посочените сделки с пореден №№ 1, 2, 3 и 4 са сключени извън 12-ет месечния срок /от 26.02.2019г. до 26.02.2020г./, както следва : на 23.11.2018г., на 27.12.2018г. и на 21.12.2018г. Останалите нотариални актове / от пореден №5 до №17, вкл. са за имоти, местонахождението, на които е на разстояние от около

12,5 км. от местонахождението на процесния имот и вещото лице е приело, че не са в близост с процесния имот. Имотите, предмет на сделките от №1 до №17 вкл. са в трета ценова зона по ЗМДТ. За имотите от №5 до №17 вкл. е посочено, че по ПУП са аналогични с процесния. Посочено е, че средната цена от всички сделки за имоти в улица, вкл. и извън 12 месечния срок /от №1 до №17, вкл./ е 183,08 лв. и средната цена от всички сделки за имоти, попадащи в [улица]. до 26.02.2020г. /от №5 до №17, вкл./ е 179,53 лв.

В таблица №3, Приложение №3 към СОЕ са анализирани още четири нотариални актове, за които е прието, че имотите, предмет на сделките и се намират на разстояние от 12,5 км., 7,6 км., 8,00 км. и 7,2 км. от процесния, поради което не са в близост. Посочено е, че и четирите сделки са за имоти в една и съща ценова зона по ЗМДТ - трета. Устройствените зони по ПУП за три от имотите са "Жм2" и за един "Жм3".

Съгласно дадената в § 1, т. 3, б. "а" – легална дефиниция на понятието "близост" това са имоти, намиращи се в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии. В случая в една и съща ценова зона с процесния имот са посочените имоти от №5 до №17 в Таблица №2, Приложение №2. Видно от легалната дефиниция на понятието за да са в близост имотите не е необходима териториална такава. Изискването е само за една и съща ценова зона.

Предвид изложеното съдът намира, че като пазарни аналози за определяне на обезщетението за процесния имот следва да се ползват сделките с имоти от №5 до №17 вкл. в Таблица №2, Приложение №2 от ЗТОИ , тъй като посочените сделки са възмездни, поне едната страна е търговец, сделките се отнасят за имоти в близост, тоест попадат в една и съща ценова зона за урбанизираните територии, сключени са в период от 12 месеца преди датата на възлагане на оценката и са вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота, имотите, предмет на сделките, са с устройствен статут и предназначение, съответстващ на този, който има отчуждаваният имот, преди влизането в сила на ПУП, по който се прави отчуждаването. Средната цена от посочените сделки за имоти, съгласно заключението на вещото лице е 179, 53 лв.. Отчуждаваният поземлен имот с идентификатор 68134.4339.9922 /незастроен/ е с площ от 305 кв.м. и размерът на обезщетението е 54 756,65 лв. Сделките с имоти от №1 до №4 от Таблица №2 не може да се вземат предвид, тъй като са осъществени извън 12-ет месечния период.

От доказателствата по делото се установи, че в имота предмет на отчуждаване са налични подобрения - асфалтова настилка и тротоар с

бордюр, за които не бяха представени строителни книжа и разрешение за строеж. Улиците са част от транспортната техническа инфраструктура по смисъла на чл.64, ал.1, т.1 от ЗУТ, респ. строеж съгласно §5, т.38 от ДР на ЗУТ. Съгласно §5, т.43 от ДР на ЗУТ "текущ ремонт" на строеж е подобряването и поддържането в изправност на сградите, постройките, съоръженията и инсталациите, вътрешни преустройства, както и подобряването и поддържането в изправност на елементите на техническата инфраструктура по чл.64, ал.1, при които не се променят трасето и техническите характеристики. Следователно текущ ремонт се извършва на вече изпълнен строеж - в случая улица. Предвид изложеното не може да се приеме, че констатираните от вещото лице подобрения представляват текущ ремонт.

Същевременно, както в административното, така и в съдебното производство оспорващата, в чиято тежест е, не представи доказателства, че подобренията - асфалтова настилка и тротоар с бордюр са законно изградени. Съгласно § 16, ал. 4 от ПР на ЗУТ, съответно §127, ал.13 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ, при отчуждаването на търпими строежи, те се оценяват и за тях се дължи обезщетение на собствениците по общия ред. Следователно, незаконните строежи в имота не подлежат на обезщетяване, освен ако не са търпими такива. В случая, съобразно посочените разпоредби, за да бъде търпим строежът - подобренията, е необходимо да са изпълнени до 31.03.2001г., за тях да няма строителни книжа, но да са били допустими по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването им или съгласно ЗУТ, са търпими строежи и не подлежат на премахване и забрана за ползване. В настоящото производство не се установи кога са направени подобренията, но и при действието на ЗТСУ и съгласно разпоредбите на ЗУТ за изграждането на улица и тротоар от вида на процесните се изисква разрешение за строеж, каквото в случая липсва. Предвид на това същите, не може да бъдат квалифицирани като законен строеж или търпим строеж и съответно не подлежат на обезщетяване.

Изразява се становище от жалбоподателката за определяне обезщетение за отчуждения имот съобразно правилото на чл.22, ал.7 от ЗОБС с предназначение за ниско жилищно строителство, съобразно изчисленията по таблица №3 към експертната. Съгласно заключението на вещото лице от одобряването на ПУП- Общ РП на „К. село-Княжевско (м.Б.-Д. дере) II-част със заповед №419/18.06.1959г.. до момента, процесния имот (68134.4339.9922) е с отреждане за улична регулация. Действително по регулационния план от 1914г. процесния

имот е попадал в парцел XIII-1403 от кв.86 , но няма данни какво е било допустимо като застрояване. Предназначението на имота се доказва с надлежни доказателства, а не по аналогия. По тази причина размерът на обезщетението не може да се определи по таблица №3.

Съдът намира представеното решение на Европейския съд по правата на човека за неотнормисимо, тъй като касае нормативен акт, който не е приложим по настоящото дело.

Предвид изложеното оспорената заповед в частта, в която е определен размерът на обезщетението е неправилна и незаконосъобразна. Жалбата е основателна.

При този изход ответникът следва да заплати направените от жалбоподателя разноски. Представен е списък на разноските, според който жалбоподателят претендира заплащане на разноски за държавна такса и за възнаграждение на вещо лице в размер на 720,00 лв.. Искане се и присъждане на адвокатско възнаграждение за оказана безплатна правна помощ по смисъла на чл.38 от Закона за адвокатурата /ЗА/, изчислено върху материалния интерес. Доказателства за внесена държавна такса и внесен хонорар за вещото лице са представени и ответникът следва да заплати на жалбоподателката направените от нея разноски по делото. Представен е договор за безплатна правна помощ. Съдът като съобрази действителната правна и фактическа сложност на делото и взе предвид разпоредбата на чл.8, ал.3 от Наредба №1 за минималните размери на адвокатските възнаграждения прие, че ответникът следва да заплати на процесуалния представител на жалбоподателката сума от 700,00 лв. за адвокатско възнаграждение. В случая се оспорва законосъобразността на административен акт и разпоредбата на чл.8, ал.1 от Наредбата е неприложима.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 от АПК, СЪДЪТ

Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ по жалба на И. Н. К., с адрес в [населено място], Заповед №СОА20-РД40-49/01.08.2020г., с която се отчуждава поземлен имот с идентификатор 68134.4339.9922 /незастроен/, с площ от 305 кв.м., по КККР, одобрени със заповед № РД18-51/15.07.2010г. на ИД на АГКК и изменение със заповед №18-10674/10.12.2018г. на началник на СГКК С., попадащ в улична регулация и в обхвата на обект: „Изграждане на [улица]от [улица]до [улица], район "О. купел", [населено място], съгласно влязъл в сила, подробен устройствен план - ЗРКП на м."кв.О. купел-актуализация", одобрен с Решение №111 по Протокол

№32/10.12.2001г. на СОС и Решение №24 по Протокол №36/15.04.2002г. на СОС за поправка на явна фактическа грешка, предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост, с определено парично обезщетение в размер на 15 228, 04 лв., като УВЕЛИЧАВА размера на равностойното парично обезщетение за поземления имот от 15 228, 04 лв. на 54 756,65 лв..

ОСЪЖДА Столична община да заплати на И. Н. К., с ЕГН [ЕГН], с адрес в [населено място], сума в размер на 720,00 лева, разноски по делото.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на адв. Т. Ц. Ц., с ЕГН [ЕГН], с адрес в [населено място], сума в размер на 700,00 лева, адвокатско възнаграждение.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: