

РЕШЕНИЕ

№ 5993

гр. София, 22.10.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 22 състав,
в публично заседание на 24.09.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Десислава Корнезова

при участието на секретаря Илияна Тодорова, като разгледа дело номер **9094** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 – чл.178 от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл. 27, ал. 1 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.

Образувано е по жалба на Л. Н. Н. срещу ЗАПОВЕД № СОА20-РД40-50/01.08.2020г. на зам.кмета на Столична община, направление „Финанси и здравеопазване“, изпълняващ правомощията на кмета на Столична община по заповед за заместване № СОА19-РД15-9928/30.07.2020г., в частта, с която е определен размер на дължимото обезщетение за отчужден недвижим имот с идентификатор № 68134.4339.9923 и площ от 102 кв.м. в размер на сумата от 5 092.65 лева.

Изложени са съображения за незаконосъобразност на акта, поради издаването му в противоречие с нормите на материалния закон. Твърди се, че размерът на определеното обезщетение е по-нисък от пазарните цени, както и че не са оценени подобренията в него- асфалтова настилка и тротоарна мрежа. Въведени са и съображения, че оценка на имота трябва да бъде извършена съобразно неговото предназначение, което е имал преди влезлия в сила ПУП от 2001г., а именно: за жилищно строителство. Моли да се изменени акта в частта, с която е определен размерът на обезщетението и същият да бъде завишен.

В проведените съдебни заседания жалбоподателката, редовно уведомена, чрез процесуалния си представител адв. Т. Ц. моли жалбата ѝ да бъде уважена. Претендира присъждането на разноски съгласно представен списък по чл. 80 ГПК. Подробни

съображения по основателността на жалбата са развити в писмени бележки от 06.10.2021г.

Ответникът – кмет на Столична община, редовно призован, чрез процесуалния си представител юрк. Т. Ж. оспорва депозираната жалба. В хода по същество на спора, счита, че заповедта следва да бъде потвърдена, поради липсата на пазарни аналози за определяне на по-висок размер на дължимото обезщетение. Подробни съображения са изложени в депозираните по делото писмени бележки от 27.09.2021г.

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

Административен съд София-град, като обсъди релевираните с жалбите доводи и прецени събраните по делото доказателства по реда на чл. 235, ал. 2 ГПК във вр.чл.144 АПК, приема за установено следното от фактическа страна:

Жалбоподателката Л. Н. Н. по силата на извършена съдебна делба по гр. дело № 4062/1994г. на СРС, ГК, 58-ми състав е придобила правото на собственост върху недвижим имот: дворно място с пл.сн. № 453а, кв.78а по плана на местност „О. купел“ с площ от 520 кв.м. /съдебно решение от 07.06.1996г. по гр.дело № 4062/1994г. на СРС, ГК, 58 състав/.

ПИ с идентификатор 68134.4339.9923 /незастроен/, съгласно одобрената със заповед № РД-18-51/15.07.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК е с площ от 102 кв.м., трайно предназначение на територията- урбанизирана, начин на трайно ползване- за второстепенна улица и се намира в [населено място], район „О. купел“.

С писмо изх. № СИС19-ПП00-9/38/26.02.2020г. на кмета на Столична община е било възложено на [фирма] изготвяне на оценка и определяне на размера на равностойно парично обезщетение за имот № 68134.4339.9923 с площ от 102 кв.м.

В административното производство е изготвена експертна оценка на недвижим имот от 21.05.2020г. от [фирма] въз основа на възлагателно писмо изх. № СИС19-ПП00-9/38/26.02.2020г.

Видно от същата имот с идентификатор № 68134.4339.9923 с площ от 102 кв.м. попада в уличната регулация на [улица]от о.т.347-о.т.348 между кв.86 и кв.86б и същият се отчуждава във връзка с изграждането на [улица]от [улица]до [улица]по действащ ПУП, одобрен с Решение № 111 по протокол № 32/10.12.2001г. и Решение № 24 по протокол № 36/15.04.2002г. Според стар регулационен план на[жк], одобрен със заповед № 259/17.08.1977г. този недвижим имот е попадал в част от улична регулация по о.т.214 през о.т.223а до о.т.261 между кв.78, кв.77а и кв.86. По още по-стар регулационен план, одобрен със заповед № 419/18.06.1959г., процесният недвижим имот попада в [улица].т.25-о.т.26 между кв.78 и кв.86. Според ОУП на [населено място], имот № 68134.4339.9923 се намира в устройствена зона „Тти“ без устройствени параметри за застрояване.

Съгласно Решение № 2 по Протокол № 44/08.06.1998г. на СОС и съобразно зонирването, имотът попада в трета ценова зона. Същият се намира в [населено място], район „О. купел“, между [улица]и [улица]. За целите на експертизата е използвана данъчната оценка на ПИ с идентификатор № 68134.4339.453 с площ от 711 кв.м., която е на стойност от 35 498.80 лева.

При изготвянето на пазарната оценка на процесния недвижим имот в административното производство са били изследвани 82 бр. актове за собственост, представени от Агенцията за вписвания и 8 бр. договори, представени от Столична

община за периода 26.02.2019г. до 26.02.2020г., които не отговорят на изискванията на чл.22 ал.5 от ЗОС във вр. § 1 т.2 от ДР на ЗОС. Поради тази причина, равностойното парично обезщетение за отчуждавания имот с площ от 102 кв.м. е определен по реда на чл.22 ал.12 от ЗОС /удостоверение № [ЕГН]/21.02.2020г. на СО, Дирекция „Общински приходи“, отдел Общински приходи „О. купел“/ и възлиза на стойност от 5 092.65 лева.

Копие от обявлението изх. № СОА20-ВК08-7458/16.06.2020г. е приложено по делото на л.85-л.86 и е поставено на информационното табло на Столична община на 23.06.2020г. /л.92/. На дата 16.06.2020г. правомощията на кмет на Столична община се предоставят в условията на заместване на заместник-кмета на Столична община на направление „Социални дейности и интеграция на хората с увреждания“ съгласно заповед № СОА19-РД15-7782/12.06.2020г. /л. 87/.

На основание чл. 25, ал. 1 ЗОС обявлението, с което уведомяват собствениците на имота за предстоящото отчуждаване, е публикувано в два централни и един местен ежедневник: в-к. „Днес“ – 22.06.2020 г., „Софийски вестник“ – 25.06.-01.07.2020г., в-к „24 часа“ – 22.06.2020г. /л. 88-90/. Поставено е и на информационното табло на Столична община, район „О. купел“, на дата 24.06.2020г. /л. 94/.

На основание чл. 25, ал. 2 във връзка с чл. 21, ал. 1 и чл. 25, ал. 1 ЗОС със ЗАПОВЕД № СОА20-РД40-50/01.08.2020г. на заместник-кмета на Столична община, направление „Финанси и здравеопазване“, изпълняващ правомощията на кмета на Столична община по заповед за заместване № СОА19-РД15-9928/30.07.2020г., се отчуждава ПИ с идентификатор 68134.4339.9923 /незастроен/, с площ 102 кв. м., находящ се в [населено място], район „О. купел“, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект: „Изграждане на [улица]от [улица]до [улица], съгласно действащ ПУП, одобрен с решение № 111 по протокол № 32/10.02.2001г., поправено с Решение № 24 по протокол № 36/15.04.2002г. на СОС, предвиждащ изграждане на обект публична общинска собственост. Определен е размер на паричното обезщетение от 5 092.65 лева в полза на Л. Н. Н..

По делото е изслушана и приета съдебно-техническа оценителна експертиза, изготвена обективно и в съответствие със събрания писмен доказателствен материал от вещото лице инж. А. А..

Установява се, че съгласно действащия ПУП- ПЗР, местност „О. купел“, одобрен с Решение № 111 по Протокол № 32/10.12.2001г., поправено с Решение № 24 по протокол № 36/15.04.2002г. на СОС, процесният недвижим имот с идентификатор № 68134.4339.9923 попада в терен предвиден за улица /пътно платно с тротоари/, в уличната регулация на [улица]от [улица]до [улица]по о.т.347-о.т.348, между кв.86 и кв.86б.

Съгласно ОУП на [населено място] от 2009г., имот с идентификатор № 68134.4339.9923, който е предмет на отчуждаването попада преобладаващо в устройствена зона „Тти“- терени, отредени за транспортна инфраструктура, без параметри за застрояване и малка част от него в устройствена зона „Жг“- жилищна зона за високоетажно застрояване с плътност от 60%. Съгласно ОУП на [населено място], приет през 2007г. недвижимият имот е разположен в устройствена зона „Тти“. Акцентирано е, че имотът се намира в трета ценова зона, съобразно одобрено с решение № 2 от протокол № 44/1998 г. на СОС по ЗМДТ зонирание на територията на Столична община.

Предходният ЗРП на местност „О. купел“ е бил одобрен със заповед №

316/18.10.1991г. и съгласно същият, ПИ с идентификатор № 68134.4339.9923 попада в улична регулация между о.т.214-о.т.223а-о.т.261 между кв.78, кв.78а, кв.86.

По-старият ЗПР на местност „О. купел“ е бил одобрен със заповед № 259/17.08.1977г. и по този план, имотът отново попада в улична регулация между о.т.214-о.т.223а-о.т.261 между кв.78, кв.77а, кв.86.

Още по-предходния общ регулационен план на местност „К. село-К. /м.“Б.-Д. дере“/ II част“ е бил одобрен със заповед № 419/18.06.1959г. и отново имотът попада в терен, отреден за улична регулация между о.т.24-о.т.25-о.т.26, между кв.87 и кв.86.

Налице е и общ регулационен план на местност Предградието „К. село“ и допиращите се до него местности между С.- Б.-К.-Горна баня- Софийска околия, утвърден с указ № 1885/22.08.1914г. на министъра на обществените сгради, пътища и благоустройство. По този план от 1914г. имотът попада в УПИ XIII-1403 от кв.86, за който няма отреждане и устройствени показатели. Теренът представлявал каменист и чакълен сипей около река.

Анализирани са сделки, извършени в периода от 26.02.2019г. до 26.02.2020г., по които поне една от страните е юридическо лице – търговец, като при сравнимите аналози се изисква те да бъдат с еднакъв характер на застрояване, при разлика в максималната плътност на застрояването не повече от 5 %. При изготвяне на експертизата са изследвани всички 82 бр. актове, представени първоначално в административното производство от Службата по вписванията – [населено място], както и допълнително представените от жалбоподателя писмени доказателства с молби от 26.11.2020г. /5 броя сделки, приложени на л. 228 - л. 287/ и с молба от 09.02.2021г. /8 бр. сделки, приложени на л.312-л.317, л.340-л.371/. Посочва се, че не може да се определи пазарна цена на база пазарни аналози със сходни характеристики. Обезщетението е изчислено по реда на чл.22 ал.12 от ЗОС във вр. с приложение № 2 към чл.20 ЗМДТ и възлиза на стойност от 5 092.86 лева.

При огледа на място, вещото лице е установило, че в имота има положена асфалтова настилка и тротоар с бордюр по [улица], като стойността на подобренията е 3 176.08 лв. без ДДС.

Изготвена е повторна съдебно-техническа и оценителна експертиза от инж. А. Р. Р..

В Таблица № 1 към СТЕ са описани 82 бр. сделки, които не отговарят на критериите по ЗОС за определяне на пазарен аналог. Приложените от жалбоподателката писмени доказателства с молбата ѝ от 26.11.2020г. /л.228-л.287/ също не отговарят на критериите, тъй като имотите за които са сключени сделките се намират в друга ценова зона.

Анализирани са и доказателствата, приложени на л.312-л.317, чл.340-л.371 и л.379-л.385, като е прието, че сделките, обективирани в актовете се отнасят до имоти, находящи се в III ценова зона, но в други устройствени зони, съгласно ЗУЗСО /Оз1, Жс/ с други показатели на застрояване .

В Таблица № 2 са посочени 12 аналога, въз основа на които е определена осреднена стойност от 157.67 лева за 1 кв.м. или за 102 кв.м. пазарната стойност на равностойното парично обезщетение е изчислена на 16 082.00 лева.

Представено е писмо изх. № РОК20-ВК08-708/8/26.01.2021г. на кмета на Столична община, район „О. купел“ в което е посочено, че при извършена проверка в техническия архив не е установено наличието на строителни книжа, договори и заповеди за изграждане на [улица]. Не е било възлагано проектиране и изграждане на

улица при неприложена регулация в частта по [улица]в обхвата на ПИ с идентификатори № 68134.4339.9922, № 68134.4339.9923, № 68134.4339.9924. В район „О. купел“ няма данни и не е известен период на изграждане и възложител на [улица]в тази част.

При така установеното от фактическа страна, Административен съд София-град доститна до следните правни изводи:

Жалбата е допустима, защото е насочена срещу индивидуален административен акт по смисъла на чл. 21, ал. 1 от АПК, подлежащ на съдебен контрол, подадена е в преклузивния 14-дневен срок за оспорване по чл. 27, ал. 1 от ЗОС, считано от 25.08.2020г. и от активно легитимирано лице, чийто интереси пряко са накърнени от него.

Разгледана по същество, жалбата е ОСНОВАТЕЛНА.

Съдът след като извърши проверка за законосъобразност на оспорения административен акт на основанията, сочени от оспорващия, и служебно на всички основания по чл.146 АПК, мотивира своите съждения, както следва:

На първо място, ЗАПОВЕД № СОА20-РД40-50/01.08.2020г. е издадена от компетентен административен орган – заместник-кмета на Столична община, направление „Финанси и здравеопазване“ при условията на заместване на кмета на Столична община /чл. 25, ал. 2 ЗОС/, поради което не е налице основанието за обявяване на нищожността ѝ по смисъла на чл. 168, ал. 1 във връзка с чл. 146, т. 1 АПК /вж. и мотивите на Тълкувателно решение № 4 от 22.04.2004 г. по адм. дело № ТР-4/2002 г., ОСС на ВАС, задължително за съдилищата по смисъла на чл. 130, ал. 2 ЗСВ/.

На второ място, актът е издаден в предписаната форма съгласно чл. 25, ал. 2 ЗОС във връзка с чл. 59, ал. 2 от АПК. Посочени са основанието за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът и собственикът на имота, размерът на обезщетението, търговската банка, в която ще бъде внесено обезщетението по сметка на правоимащите лица, както и началната дата, от която ще започне изплащането му. Съгласно Постановление № 4/1976г. на Пленума на ВС и Тълкувателно решение № 4/22.04.2004г. по дело № ТР-4/2002г. ОСС на ВАС административният акт или отказът да бъде издаден такъв акт трябва да бъде мотивиран, включително и когато административният орган е овластен да реши въпроса по свободна преценка, което изискване в случая е спазено.

На трето място, спазена е процедурата по глава трета от ЗОС – „Принудително отчуждаване на имоти – частна собственост, за общински нужди“, като при постановяване на обжалвания административен акт не са допуснати нарушения на административно-производствените правила, които да бъдат квалифицирани като съществени и които да мотивират неговата отмяна /чл. 168, ал. 1 във връзка с чл. 146, т. 3 АПК/.

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

интернет страницата на общината.“. В разпоредбата е разписано и задължителното съдържание на обявлението. Същото съдържа и размера на обезщетението, определено по смисъла на чл. 22, ал. 3 ЗОС от независим оценител.

На четвърто място, съгласно чл. 21, ал. 1 ЗОС имоти - собственост на физически или на юридически лица, могат да бъдат отчуждавани принудително за задоволяване на общински нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин, въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждането на обекти - публична общинска собственост, след предварително и равностойно парично обезщетение. Следващата алинея уточнява кои точно имоти могат да се отчуждават за изграждането и експлоатацията на обектите по ал. 1 на чл. 21 ЗОС – тези, които се засягат непосредствено от предвиденото строителство или които стават негодни за застрояване или ползване съобразно устройствените, санитарно-хигиенните и противопожарните правила и нормативи и изискванията за сигурност и безопасност. Идеята на законодателя е, че отчуждаването за общински нужди се допуска само ако е налице влязъл в сила ПУП, който има предвиждане за изграждане на нов обект публична общинска собственост. При това се обосновава извод, че е налице главната материално-правна предпоставка на закона, а именно - ПИ с идентификатор № 68134.4339.9923 с площ 102 кв.м., е предвиден за изграждането и реализирането на обект публична общинска собственост - улица.

Между страните по делото не съществува спор относно законосъобразността на предвиденото отчуждаване на терена. Установява се, че отчуждаването на имота е в резултат от влизането в сила на ПУП – ПРЗ на местността[жк], одобрен с решение № 111 по протокол № 32/10.12.2001 г., поправено с Решение № 24 по протокол № 36/15.04.2002г. на СОС. За оспорването на същия, вкл. и досежно процесния недвижим имот не са приложени писмени доказателства. Следователно, при наличието на такъв влязъл в сила устройствен план се приема, че става въпрос за отчуждаване за осъществяване на обект - публична общинска собственост, за задоволяване на неотложна общинска нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин, тъй като това са обстоятелства, които са изследвани, или поне е следвало да бъдат изследвани на етапа на одобряване на самия ПУП, а не към настоящия момент.

Спазен е и срокът за извършване на отчуждаването. Съгласно чл. 208 от ЗУТ, в редакцията на закона, приложима към момента на влизане в сила на ПУП, т.е. преди изменение от ДВ, бр. 13 от 2017г. „срокът за започване на отчуждителните процедури по Закона за държавната собственост и Закона за общинската собственост на недвижими имоти, определени по подробните устройствени планове за изграждане на обекти - публична държавна или публична общинска собственост, е пет години от влизане в сила на плановете и десет години от влизането в сила на подробните устройствени планове за изграждане на елементи на техническата инфраструктура по чл. 64 - публична собственост на държавата и

общините. След изтичане на този срок собствениците на недвижимите имоти имат правата по чл. 134, ал. 2, т. 1.“ С Тълкувателно решение № 4 от 02.11.2016 г. на ВАС на РБ по т. д. № 6/2015 г. ОСС, I и II колегия се реши противоречието, което съществуваше в съдебната практика относно характера на този срок, като се прие, че същият има преклузивен характер и изтичането му е пречка за реализиране на отчуждителна процедура по Закона за общинската собственост или по Закона за държавната собственост.

В случая обаче е приложим не чл. 208 ЗУТ, а специалната разпоредба на чл. 17, ал. 1, т. 1 от Закона за устройство и застрояване на Столична община /ЗУЗСО/. Съгласно чл. 17, ал. 1, т. 1 ЗУЗСО /ДВ, бр. 106 от 27.12.2006г./ срокът за започване на отчуждителни процедури за изграждане на обекти - публична общинска или публична държавна собственост, на територията на Столичната община за обекти на техническата инфраструктура, сред които и първостепенна улична мрежа, е 15 години, който срок съгласно чл. 17, ал. 2 с. з. започва да тече от влизане в сила на ЗУЗСО, т.е. от 28.01.2007г., съответно ще изтече на 28.01.2022 г. Чл. 17 е отменен – ДВ, бр. 31 от 10 Април 2018 г. Въпреки това, той е приложим на основание § 23 на ПЗР към ЗИД на ЗУЗСО, съгласно който: „сроковете по отменения чл. 17 за започване на отчуждителни процедури за изграждане на обекти - публична общинска или публична държавна собственост, на територията на Столичната община по отношение на подробни устройствени планове, влезли в сила до влизането в сила на Закона за устройството и застрояването на Столичната община, текат от влизането в сила на закона - 28 януари 2007 г. След изтичане на сроковете по ал. 1, както и по отношение на подробните устройствени планове, влезли в сила след влизането в сила на Закона за устройството и застрояването на Столичната община, се прилагат правилата на чл. 208 от Закона за устройство на територията.“ В случая отчуждаването е с цел реализиране на първостепенна улична мрежа, като към момента на издаване на процесната заповед срокът за провеждане на отчуждителните процедури не е изтекъл.

Обстоятелството дали правилно е определен размерът на равностойното на имота парично обезщетение се изследва при преценката за съответствие на акта с материалния закон и неговата цел. Оценката на имота, предмет на отчуждаване, е елемент от материалната законосъобразност на заповедта, тъй като обуславя фактическите основания – предпоставка за издаването ѝ, в частта относно размера на обезщетението /чл. 168, ал. 1 във връзка с чл. 146, т. 4 АПК/.

Законодателното решение свързано с принудителното отчуждаване

на недвижими имоти за държавни или общински нужди е собствениците на тези имоти да получат „равностойно парично обезщетение“. Конституцията на Република България обявява частната собственост за неприкосновена /чл. 17, ал. 3 от Конституцията/, като тази неприкосновеност включва забраната други лица да владеят, да ползват или да се разпореждат с нея без съгласието или въпреки несъгласието на собственика. Държавата следва да зачита и гарантира тази неприкосновеност. Единственото изключение от това правило представлява възможността за принудително отчуждаване на частна собственост, предвидена в чл. 17, ал. 5 от Конституцията на Република България. То е свързано с даване на предимство на публичния пред частния интерес на собственика на вещта. За осъществяване на принудително отчуждаване на частна собственост Конституцията поставя като условия спазването на няколко кумулативно дадени изисквания: *отчуждаването да се извършва единствено въз основа на закон, и то само за държавни или общински нужди; тези нужди да не могат да бъдат задоволени по никакъв друг начин; да бъде определено равностойно на отнеманата вещь обезщетение; това обезщетение да е предварително изплатено на собственика* /Решение № 6 от 15.07.2013г. на КС на РБ, постановено по к. д. № 5/2013г./. Чисто пазарният принцип за установяване равностойността на един имот би могъл да бъде постигнат само ако този имот бъде предложен за продажба на свободния пазар. В случаите на принудително отчуждаване на частни имоти за държавни и общински нужди, т.е. на отнемане на частна собственост от държавата на съответно конкретно посочени законови основания, предлагането на пазара по понятни причини не може да бъде осъществено. Това налага адекватната обезвреда /равностойното парично обезщетение/ да се определя по законов ред. Тази уредба несъмнено, трябва да има предвид пазарната цена, която собственикът би получил от продажбата на имота на свободния пазар /Решение № 6 от 04.07.2006 г. на КС на РБ по к. д. № 5/2006 г. /.

Съгласно чл. 22, ал. 5 ЗОС „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“. Разпоредбата на § 1, т. 2 ДР на ЗОС дефинира понятието „пазарни цени на имоти със сходни характеристики“, а нормата на § 1, т. 3, б. „а“ ДР на ЗОС определя параметрите на понятието „имоти, намиращи се в

близост до отчуждавания имот“, като при съобразяване със същите и относимо към предмета на настоящото дело релевантният период, който трябва да се изследва е една година преди датата на възлагане на оценката - 26.02.2019 г. – 26.02.2020 г. Видно от датата на изготвяне на оценката – 21.05.2020 г., и датата на издаване на заповедта – 01.08.2020 г., е спазена разпоредбата на чл. 22, ал. 10 ЗОС.

Съгласно § 1, т. 2 ДР на ЗОС „пазарни цени на имоти със сходни характеристики“ са осреднените цени от всички сделки с имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот, които имат еднакво конкретно или преобладаващо предназначение, притежават еднакъв характер на застрояване със същите или близки показатели на устройство и застрояване и/или установен начин на трайно ползване с отчуждавания имот, за: покупко-продажба, замяна, учредяване на вещни права или прехвърляне на собственост срещу задължение за строителство, ипотека, продажбите чрез търг от държавни и частни съдебни изпълнители, държавните институции и общините, както и други възмездни сделки между физически и/или юридически лица, по които поне една от страните е търговец, сключени в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката и вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота. Ако в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката в службата по вписванията по местонахождението на имота са вписани повече от двадесет сделки, при определяне на пазарната цена се вземат предвид последните вписани двадесет сделки“. Изключение се допуска по смисъла на чл. 22, ал. 12, т. 1 ЗОС, съгласно която разпоредба: „в случай че не могат да се определят пазарните цени на имоти със сходни характеристики поради липса на извършени сделки в съответната служба по вписванията, равностойното парично обезщетение се определя по реда на приложение № 2 към чл. 20 от Закона за местните данъци и такси - за имоти в урбанизираните територии“.

При тълкуване на сочените по-горе норми се обуславя извод, че за определяне на равностойно парично обезщетение по реда на чл. 22, ал. 5 ЗОС във връзка с § 1, т. 1 и т. 2 ДР на ЗОС чрез пазарни аналози като такива могат да служат само сделки, отговарящи на следните характеристики: възмездни сделки /без изброяването да е изчерпателно/, които се отнасят за имоти в близост до отчуждавания, да са сключени между физически или юридически лица, по които една от страните да е търговец, да са извършени в определен период от време в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката, да са вписани в Службата по вписванията по местонахождението на имота, имотът – предмет на сделката, да е с предназначение или статут, който съответства на този на

отчуждения имот, но преди влизането в сила на ПУП, във връзка с който се извършва отчуждаване. За да е законосъобразна оценката по предвидения в закона метод, всички сделки, послужили за пазарни аналози, следва да отговарят на посочените по-горе условия.

В мотивите на Тълкувателно решение № 3/23.03.2015г. по т. д. № 6/2014г. на ОСС ВАС на РБ е прието, че „при определяне на имотите с подобни /сходни/ характеристики сравнителният анализ се прави въз основа на имоти, чиито начин на трайно ползване и предназначение са сходни с тези на отчуждавания недвижим имот. Този критерий изисква да се сравнят пазарните цени на други имоти, различни от отчуждавания, но със сходни характеристики и начин на трайно ползване, за да бъде оценката на подлежащия на отчуждаване имот актуална и съответна на цените на свободния пазар, което означава, че срещу получената в обезщетение сума лицето, чийто имот или част от имот се отчуждава, ще има възможност, ако реши, в същия момент /на отчуждаването/, на същия географски пазар, да закупи аналогичен имот за задоволяване на потребностите, които е задоволявал и с отчуждения“. В тази част цитираното Тълкувателно решение е приложимо, доколкото се касае за аналогични разпоредби - чл. 32, ал. 2 от ЗДС и чл. 22, ал. 5 от ЗОС.

Тълкувателното решение не е приложимо в частта, която се отнася до изясняване на понятието - „имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот“. Изрично в § 1, т. 3, б. „а“ ДР на ЗОС е посочено, че това са имотите, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии. В конкретната отчуждителна процедура и съгласно утвърдилата се съдебна практика на изследване подлежат сделки с имоти от една и съща ценова зона с имота – предмет на отчуждаването /трета ценова зона/, не и сделки с имоти, които се намират в един и същ район в големите градове с районно деление /§ 1а, т. 4, б. „а“ ДР на ЗДС/. Касае се за различни отчуждителни процедури, осъществяването на които е постигането на различни цели, като приложим е различен материален закон и поради това понятията следва да бъдат тълкувани стриктно по смисъла на чл. 46, ал. 1 ЗНА за всеки конкретен случай. Ето защо, съдът не възприема становището на вещото лице инж. А. А. по отношение на анализа на сделките за имоти, за които е посочила, че не се намират в близост до отчуждавания, поради отдалечеността им от него в км., а именно на 12.5 км.

За определяне на равностойното парично обезщетение подлежи на анализ и конкретното предназначение на имота. Съгласно чл. 22, ал. 6 и ал. 7 ЗОС „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 поземлени имоти, урегулирани за изграждане на обекти - публична държавна или публична общинска собственост, с предходен подробен устройствен план, действал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл. 21, ал. 1, които не са отчуждени съобразно предвижданията на предходния план, е предназначението им, определено с подробния устройствен план, действал преди влизането в сила на плана, предвиждащ изграждането на обекти - публична държавна или публична общинска собственост“.

В конкретния случай, съгласно всички действащи предходни планове за регулация на местност „О. купел“, одобрени със заповед № 419/18.06.1959г., заповед № 259/17.08.1977г., заповед № 316/18.10.1991г. ПИ с идентификатор № 68134.4339.9923 с площ 102 кв. м. е с отреждане за улица.

Съгласно чл. 22, ал. 8 ЗОС „размерът на равностойното парично обезщетение по ал. 5 за поземлени имоти, включени в обхвата на урбанизирана територия съобразно действащия общ устройствен план, които не са урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план, се определя като за имоти без предвидено застрояване и се съобразява с установения траен начин на фактическото им ползване“. Съгласно действащия ОУП от 2009г. ПИ с идентификатор № 68134.4339.9923, попада в устройствена зона „Тти“, която е без параметри за застрояване. Видно от приложената по делото скица на СГКК – [населено място], предназначението на територията е урбанизирана, а начинът на трайно ползване – за второстепенна улица. Имотът се намира в трета ценова зона, съобразно зонирването, одобрено с решение № 2 от протокол № 44/1998г. на СОС по ЗМДТ.

Изцяло съобразявайки се с горното и с оглед утвърдилата се съдебна практика, че оценка по предвидения от закона ред по метода на пазарните аналози би могла да се направи и при наличието само на един аналог, настоящата съдебна инстанция изцяло кредитира изложеното в експертизата на вещото лице инж. А. Р., че са налице 12 сделки с пазарни аналози, обективирани в актове както следва:

1. Акт № 134, том 35, рег. № 14949/19.03.2019г. на Службата по вписвания /нотариален акт № 199, том I, рег. № 3641, дело № 189/2019г. на нотариус С. Т./.

2. Акт № 103, том 223 на Службата по вписвания, договор за покупко-продажба № СОА19-ДГ69-31/18.10.2019г.

3.Акт № 103, том 223 на Службата по вписвания, договор за покупко-продажба № СОА19-ДГ69-31/18.10.2019г.

4.Акт № 103, том 223 на Службата по вписвания, договор за покупко-продажба № СОА19-ДГ69-31/18.10.2019г.

5.Акт № 103, том 223 на Службата по вписвания, договор за покупко-продажба № СОА19-ДГ69-31/18.10.2019г.

6.Акт № 103, том 223 на Службата по вписвания, договор за покупко-продажба № СОА19-ДГ69-31/18.10.2019г.

7.Акт № 103, том 223 на Службата по вписвания, договор за покупко-продажба № СОА19-ДГ69-31/18.10.2019г.

8.Акт № 103, том 223 на Службата по вписвания, договор за покупко-продажба № СОА19-ДГ69-31/18.10.2019г.

9.Акт № 103, том 223 на Службата по вписвания, договор за покупко-продажба № СОА19-ДГ69-31/18.10.2019г.

10. Акт № 17, том СХСVL, рег. № 79417/28.11.2019г. на Службата по вписвания / нотариален акт № 191, том V, рег. № 18154, дело № 891/2019г. на нотариус В. И./.

11. Акт № 17, том СХСVL, рег. № 79417/28.11.2019г. на Службата по вписвания / нотариален акт № 191, том V, рег. № 18154, дело № 891/2019г. на нотариус В. И./.

12. Акт № 17, том СХСVL, рег. № 79417/28.11.2019г. на Службата по вписвания / нотариален акт № 191, том V, рег. № 18154, дело № 891/2019г. на нотариус В. И./.

При направените и обективирани по-горе изчисления се установява средната пазарна стойност на земя за 1 кв. м. – 157.67 лева, т.е. за ПИ с идентификатор № 68134.4339.9923 с площ 102 кв.м. се определя и обезщетение в общ размер – **16 082.00 лева.**

Посочените сделки с недвижими имоти, отговарят на следните законови характеристики:

1. възмездни сделки – покупко-продажба;
2. отнасят се за имоти „в близост“ до отчуждавания, т.е. в урбанизираните територии в една и съща трета ценова зона;
3. сключени са между физически и/или юридически лица, по които поне една от страните е търговец, т.е. изключени са сделки, по който нито една от страните не е търговец;
4. извършени са в периода 26.02.2019г.-26.02.2020г. /в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката/;
5. вписани са в службата по вписванията по местонахождението на имота;
6. имотът, предмет на сделката е с устройствен статут и

предназначение, съответстващ на този, който има отчуждаваният имот, но преди влизането в сила на подробния устройствен план, във връзка с който се прави отчуждаването;

7. двата имота имат еднакво конкретно или преобладаващо предназначение;

Изцяло недоказани са твърденията на жалбоподателката за симулативност на сделките, материализирани в акт № 17, том СХСVІ, рег. № 79417/28.11.2019г. на Службата по вписвания / нотариален акт № 191, том V, рег. № 18154, дело № 891/2019г. на нотариус В. И./ Обстоятелството, че впоследствие имот с идентификатор № 68134.1007.2391 е бил предмет на отчуждително производство, в което е оценен на 219 906.00 лева, а съгласно договора за покупко-продажба от 28.11.2019г. продажната му цена е по-ниска /35 000 евро/, не води до извод за недействителност на прехвърлителната сделка, защото страните по нея могат да уговорят и заплатят цена за вещта равна на данъчната ѝ оценка. Извън това, без всякакво правно значение е обстоятелството, че след сключване на сделката имот № 68134.1007.2391 е бил отчужден от патримониума на [фирма].

Съгласно чл. 22, ал. 13-14 ЗОС „след влизане в сила на подробния устройствен план законните строежи и другите подобрения, извършени от собственика на имота при условията и по реда на чл. 49 от Закона за устройство на територията, се заплащат с по-малката стойност от стойността на направените разходи и увеличената стойност на имота. Не се дължи обезщетение за незаконни строежи в поземления имот - предмет на отчуждаване“.

В конкретния случай се установява, че в ПИ № 68134.43339.9923 има положена асфалтова настилка и тротоар с бордюр, за които не са представени разрешение за строеж. Незаконните строежи не подлежат на обезщетяване, но 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. Съгласно § 16, ал.1 от ПР на ЗУТ, съответно § 127, ал.1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ строежи, изградени до 7 април 1987 г., съответно до 31 март 2001 г., за които няма строителни книжа, но са били допустими по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването им или съгласно този закон, са търпими строежи и не подлежат на премахване и забрана за ползване. В съдебното производство Л. Н. Н., не представи доказателства, че подобренията - асфалтова настилка и тротоар с бордюр са изградени от нея, респ. нейния наследодател, кога са направени, за да се квалифицират

същите, като „търпим“ строеж, за който се дължи обезщетение. В доказателствена тежест на жалбоподателката е да установи тези благоприятни за себе си факти, от които претендира да настъпят за нея целените правни последици, а именно: присъждане на обезщетение и за подобрения в отчуждаваната вещ.

В заключение, оспорваната **ЗАПОВЕД № СОА20-РД40-50/01.08.2020г.** на зам.-кмета на Столична община, изпълняващ правомощията на кмета на СО по заповед за заместване, следва да бъде изменена В ЧАСТТА, с която е определен размер на дължимото обезщетение, като същото да се увеличи на стойност от 16 082.00 лева.

С оглед изхода от спора, на основание чл. 143, ал. 1 АПК в полза на жалбоподателката следва да бъдат присъдени разноски, както следва:

1. Сумата от 810.00 лева, представляваща заплатен депозит за работа на двете вещи лица и държавна такса за образуване на делото.

2. На адв. Д. Н. Д. следва да се присъди адвокатско възнаграждение при условията на чл.38 ал.1, т.3 от ЗА за осъществено процесуално представителство на Л. Н. Н. по договор за правна помощ от 03.09.2020г. Стойността му възлиза на 584.63 лева, като е определена при условията на чл.8 ал.1, т.3 от Наредба № 1/09.07.2004г. на Висшия адвокатски съвет върху материалния интерес от 5 092.65 лева.

Мотивиран от горното и на основание чл. 172, ал. 2 АПК, *Административен съд София-град*, II-ро отделение, 22-и състав,

Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ ЗАПОВЕД № СОА20-РД40-50/01.08.2020г. на заместник-кмета на Столична община, направление „Финанси и здравеопазване“, изпълняващ правомощията на кмет на Столична община по заповед за заместване № СОА20-РД15-9928/30.07.2020г., в частта, с която е определен размер на дължимото обезщетение за отчужден недвижим имот с идентификатор № 68134.4339.9923 и площ от 102 кв.м. в размер на сумата от 5 092.65 лева, *като*:

УВЕЛИЧАВА размера на паричното обезщетение за имот с идентификатор № 68134.4339.9923 с площ от 102 кв.м. на стойност от **16 082.00** /шестнадесет хиляди и осемдесет и два/ лева, дължимо на Л. Н. Н..

ОСЪЖДА Столична община с адрес: [населено място], [улица] да заплати на Л. Н. Н. ЕГН [ЕГН] от [населено място],[жк], [жилищен адрес] сумата в размер на 810.00 /осемстотин и десет/ лева, на основание чл.143 ал.1 от АПК.

ОСЪЖДА Столична община с адрес: [населено място], [улица] да заплати на адв. Д. Н. Д. с ЕГН [ЕГН] от Б. със служебен адрес: [населено място], [улица], ет.2, ап.9 сумата в размер на 584.63 /петстотин осемдесет и четири лева и шестдесет и три стотинки/ лева, на основание чл.38 ал.2 във вр. ал.1 т.3 от ЗА.

РЕШЕНИЕТО е окончателно и не подлежи на обжалване на основание чл. 27, ал. 6 ЗОС.

РЕШЕНИЕТО да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него по реда на чл.138 АПК.

Съдия: