

РЕШЕНИЕ

№ 523

гр. София, 28.01.2020 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 48 състав,
в публично заседание на 22.01.2020 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Калина Пецова

при участието на секретаря Евгения Стоичкова, като разгледа дело номер **4560** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145-178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК) във вр. с чл. 38, ал. 2 от Закона за държавната собственост.

Образувано е по жалба на [фирма], ЕИК[ЕИК], [населено място], представлявано от управителя Т. З. против Заповед № ДС-30-00001 от 05.03.2019г. на областния управител на област С., с която се отчуждават имоти и части от имоти – частна собственост за задоволяване на държавни нужди за изграждане на инфраструктурен обект „Софийски околоръстен път в участъка от км 35+300 до км 41+400 съгласно влязъл в сила ПУП, одобрен с решение № 145 по Протокол № 7 на СОС от 28.01.2016г., в частта, с която се отчуждават 489 кв.м. от имот с идентификатор 14831.6527.1, целият от 16.689 кв.м. / т.11 към Приложение 1 към Заповедта/ и 343кв.м. от имот с идент. № 14831.6527.2 , целият от 3 614 кв.м. / т.12 към Приложение №1 към Заповедта/.

Жалбоподателят оспорва заповедта като нищожна, алтернативно като незаконосъобразна.

В съдебно заседание жалбоподателят не се представлява.

Ответникът – Областният управител на област С., чрез процесуален представител юрк. Ц., взема становище за недопустимост, алтернативно за неоснователност на жалбата. Претендира юрисконсултско вознаграждение.

Заинтересованата страна – Агенция „Пътна инфраструктура“, чрез процесуален

представител юрк. П., която счита жалбата за недопустима, алтернативно за неоснователна. Моли, в случай на разглеждането ѝ по същество, да бъде съобразен вариант 2 от съдебно-оценителната експертиза.

Административен съд София-град, 48-ми състав, като обсъди доводите на страните и събраните по делото доказателства, приема следното:

Жалбата се явява недопустима за разглеждане поради просрочие в частта ѝ, с която се иска установяване на незаконосъобразност. Заповедта е връчена на адреса на жалбоподателя, като е надлежно получена от служител с отбелязване на длъжност и име на 12.03.2019г., следователно срокът за оспорването ѝ е изтекъл към 26.03.2019г., включително , присъствен ден. Жалбата е входирана директно в съда, а не е подадена до органа, на дата 10.04.2019г. С оглед горното, същата се явява просрочена и следва да бъде оставена без разглеждане.

Жалбата се явява допустима в частта ѝ, с която е поискано прогласяване на нищожност, с оглед разпоредбата на чл. 168, ал.3 от АПК.

По делото са приложени и няма спор, че [фирма] е собственик на имот с идент. №68134.6723.329 по КККР на [населено място], част от който / 0.664 кв.м./ се отчуждава с оспорената заповед. Начинът на трайно ползване е нива, а трайното предназначение на територията е земеделска.

С решение № 145 по протокол № 7 от 28.01.2016 г. на Столичния общински съвет е одобрен подробен устройствен план - изменение на план за улична регулация на Околовръстен път заедно с локалните платна и изменение на регулацията на прилежащите квартали. Решението е обнародвано в ДВ, бр. 27 от 05.04.2016г. и е влязло в сила.

Административното производство по отчуждаване е образувано по искане на Агенция „Пътна инфраструктура“. На основание чл. 34а, ал. 2 във връзка с чл. 34, ал. 4 от ЗДС е издадена съвместна заповед на МРРБ и МФ № РД02-14-125 от 08.02.2019г./ЗМФ-120 от 06.02.2019г. за одобряване на отчуждаването на недвижими имоти за задоволяване на държавна нужда за изграждането на обект „Софийски околовръстен път в участъка от км. 35+300 до км. 41+400 /от пътен възел Ц. шосе до пътен възел М.“/. Обявление за предстоящото отчуждаване е публикувано във вестник „24 часа“, бр. 65, вестник „Сега“, бр. 56 и вестник „Труд“ – и трите от 08.03.2019г.

С възлагателно писмо изх. № 53-00-10612/21.12.2017 г. на председателя на УС на АПИ на [фирма]-гр. П. е възложено изготвянето на Експертна оценка за стойността на дължимото обезщетение за отчуждаваните имоти. Пазарната стойност по експертната оценка от 11.12.2018г. е изчислена по метода на сравнителната стойност, въз основа на пазарните цени на имоти с подобни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания /чл. 32, ал. 2 и сл. във връзка с § 1а от ДР на ЗДС.

Отчетени са основни критерии по ЗДС за избор на аналози при определяне на дължимото обезщетение за отчуждаваната част от имоти с идентификатор 14831.6527.1 и 14831.6527.2, от които се отчуждават съответно 0.489 дка и 0343 дка. За изготвяне на експертната оценка на имота са използвани 3 сделки с недвижими имоти, които са приети за отговарящи на изискванията на ЗДС за устройствена и ценова зона.

Стойността на обезщетението е формирана на базата на следните 3 сделки, използвани като пазарни аналози:

1.Нотариален акт № 164, том 188, вх. рег. № 81970 от 01.12.2017г. – предмет на сделката са земеделски земи в землището на [населено място], район „П.“, попадащи

извън урбанизирана територия съгласно ОУП;

2.Нотариален акт № 73, том 137, вх. рег. № 60668 от 15.09.2017г. – предмет на сделката е имот, представляващ земеделска земя - нива в[жк], район „П.“, попадащ в зона Смф-2 по ОУП - Смесена многофункционална зона предимно за околорадския район, с параметри: плътност на застрояване от 40% до 60 %; кинт 1,2; озеленяване от 40% до 30%;

3.Нотариален акт № 28, том 113, вх. рег. № 49005 от 31.07.2017г. – предмет на сделката са имоти, представляващи земеделска земя - ливади в землището на [населено място], район „П.“, попадащи в зона Жм1 по ОУП - Жилищна зона с малкоетажно застрояване в природна среда.

С оспорената заповед на областния управител на област С. са отчуждени части от поземлени имот, като обезщетението е определено на 20 004 лв за частта от имота, с титуляр дружеството жалбоподател.

За изясняване на спора от фактическа страна по делото е приета съдебно оценителна експертиза.

От заключенията на вещото лице и обясненията, дадени от него в съдебно заседание, се установява следното:

Цената на обезщетението е определена в размер на 56 264.53 лева или 84.74 лева за кв.м., като изчисленията са показани в Таблица 3 от СТОЕ. За пълнота на оценката е определена и стойността на имота при включване на първият от използваните от оценителите на ОУ актове, като в този случай стойността на отчуждаемата част от ПИ 68134.6723.329 с площ от 664 кв.м. е определена в размер на 46 920.32 лева или 70.66 лева за кв.м., като изчисленията са показани в Таблица 4 от СТОЕ.

При така установената фактическа обстановка, съдът намира от правна страна следното:

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна при съобразяване на следното:

Заповедта е издадена от компетентен орган, в кръга на правомощията му по закон - чл. 34а, ал. 2 от ЗДС, в границите на териториалната му компетентност, предвид местонахождението на имота.

Съобразно нормата на чл. 34а, ал. 1 от Закона за държавната собственост, отчуждаването на имоти - частна собственост, предназначени за изграждането на национални обекти, се извършва с решение на Министерския съвет по предложение на министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на финансите, а по силата на ал. 2 от същата норма - извън случаите по ал. 1 отчуждаването се извършва със заповед на областния управител по предложение на министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на финансите.

Административното производство се е развило по реда на Глава III от ЗДС. С оспорената заповед областният управител на област С. е упражнил правомощието си по чл. 34а, ал. 2 от ЗДС да издаде заповед за отчуждаване на недвижими имоти за задоволяване на държавна нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин за реализацията на инфраструктурен проект, съгласно одобрен и влязъл в сила ПУП.

Същата е подробно мотивирана, като съобразно разпоредбата на чл. 34в, ал. 1 от ЗДС са посочени основанията за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът на имота, размерът на обезщетението, търговската банка, в която се внася обезщетението, и датата, след която започва изплащане на обезщетението по сметката на правоимащите.

Не се установяват съществени нарушения на административнопроизводствените

правила при издаване на процесната заповед. Информация за започващата процедура по отчуждаване е публикувана в два централни и един местен ежедневник, както и на сайта на АПИ -

<http://www.api.bg/index.php/bg/obyavi/obyavlenie-za-po-prinuditelno-otchuzhd-na-imoti-so-bstvenost-namirashi-se-na>. Изпратено е обявление до кметовете на засегнатите райони, вкл. р-н „П.“ за започналата процедура по отчуждаване. Безспорно се установява и налична държавна нужда да бъдат отчуждени именно процесните квадратни метри от двата имота на жалбоподателя, които попадат в обхвата на ПУП за Софийски околновръстен път, който ПУП жалбоподателят не е оспорил.

Съгласно чл. 32, ал. 1 от ЗДС, имоти и части от имоти - собственост на физически или юридически лица, могат да се отчуждават принудително за задоволяване на държавни нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин, след предварително и равностойно обезщетение. В ал. 2 на чл. 33 от ЗДС изрично е регламентирано, че наличието на държавна нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин, се установява с влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждане на обекти за задоволяване на държавни нужди, или с одобрен подробен устройствен план, който предвижда изграждане на национален обект, за който е налице влязло в сила разпореждане за допускане на предварително изпълнение, или по друг начин, предвиден в закон.

Според чл. 32, ал. 2 от ЗДС, равностойното парично обезщетение за отчуждавания имот се определя в съответствие с предназначението му преди влизането в сила на подробния устройствен план, съответно преди одобряването на подробен устройствен план, който предвижда изграждане на национален обект и за който е налице влязло в сила разпореждане за допускане на предварително изпълнение, въз основа на пазарните цени на имоти с подобни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания. В ал. 3 на чл. 32 от ЗДС е установено, че когато пазарните цени на имоти с подобни характеристики не могат да се определят поради липса на най-малко две сделки в съответната служба по вписванията, равностойното парично обезщетение се определя съответно по реда на: Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост (ППЗДС) - за имоти в урбанизираните територии и устройствени зони, Наредбата по чл. 36, ал. 2 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ) - за земеделски земи и/или Наредбата по чл. 86, ал. 2 от Закона за горите (ЗГ) - за горските територии.

Съгласно определението, дадено в §1а, т. 2 от ДР на ЗДС, "пазарни цени" са осреднените цени от всички сделки с имоти за покупко-продажба, замяна, учредяване на вещни права или прехвърляне на собственост срещу задължение за строителство, ипотека - обезпечаваша покупко-продажба на имот, продажбите чрез търг от държавни и частни съдебни изпълнители, държавните институции и общините, както и други възмездни сделки, с изключение на тези с предмет идеални части от имоти, 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 20 сделки, при определяне на пазарната цена се вземат предвид последните 20 вписани сделки. "Имоти, намиращи се в близост до отчуждавания", по смисъла на ЗДС са имотите, които са разположени: а) в един и същ район в големите градове с районно деление; б) в един и същ квартал в другите градове или населени места или

селищни образувания и в) в едно и също землище в земеделските територии и горските територии (§1а, т. 4 от ДР на ЗДС).

Законът не дава легално определение на понятието „имоти с подобни характеристики“. В мотивите на Тълкувателно решение № 3/23.03.2015г. по тълк. дело № 6/2014г. Общото събрание на съдиите от Първа и Втора колегия на Върховния административен съд приема, че при определяне на имотите с подобни (сходни) характеристики, сравнителният анализ се прави въз основа на имоти, чийто 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.

Според заключението на неоспорената СТОЕ процесните имоти попадат частично в обхвата на трасето на Околовръстен път на С., предвидено с действащия ПУП, като размерът на отчуждаваните части съответстват на частите, които са засегнати от трасето.

Следователно, в случая е изпълнено императивното изискване на закона – отчуждаването да се извършва за задоволяване на държавна нужда, установена с влязъл в сила ПУП.

Одобрената с оспорената заповед Експертна оценка е изготвена въз основа на основните критерии по ЗДС за избор на аналози.

Назначената по делото съдебно-оценителна експертиза е отчетла други сделки-анализи, за което са изложени съображения. С оглед това, са предложени различни цени за обезщетяване на отчуждения собственик.

Последното представлява нарушение на материалния закон при изготвяне на заповедта, но не е от такава категория, която да доведе до нищожност на акта, респ. да е предпоставка за уважаване на жалбата.

Съгласно правната теория и трайно установената съдебна практика, не е налице предварително зададен ясен критерий относно степента на незаконосъобразност на акт. Наличието на порок в който и да е от признаците за законосъобразност на акта може да доведе както до унищожаемост, така и до нищожност, с оглед степента на порока. До нищожност на акта винаги води липсата на компетентност на издателя му, но останалите изисквания за законосъобразност – форма, процедура, съответствие с материалния закон и с целта на закона, следва да бъдат конкретно изследвани.

Нищожност на акта, поради противоречие с материалния закон ще е налице тогава, когато порокът е толкова съществен, че практически не може да доведе до целения правен резултат. Такива биха били позоваване на липсваща или отменена норма, липса на годен предмет на акта, липса на ясна воля относно разпоредените правни последици и др. Такъв порок в оспорения акт не е налице.

Доколкото, допустимо се явява разглеждането на делото само в частта на жалбата, с която се иска прогласяване на нищожност, и при установена липса на такъв съществен порок при приложението на материалния закон, която да доведе до нищожност, жалбата се явява неоснователна и следва да бъде оставена без уважение.

При този изход на спора, в полза на ответника следва да бъдат присъдени

претендираните по делото разноси в минималния размер на юрисконсултско възнаграждение.

Воден от горното и на основание чл. 159, т.5 от АПК чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд софия-град, 48-ми състав,

РЕШИ:

ОСТАВЯ БЕЗ РАЗГЛЕЖДАНЕ жалба на [фирма], ЕИК[ЕИК], [населено място], представлявано от управителя Т. З. против Заповед № ДС-30-00001 от 05.03.2019г. на областния управител на област С. В ЧАСТТА Й, с която се иска отмяна на заповедта като незаконосъобразна.

ПРЕКРАТЯВА производството по административно дело № 4560/2019г. в тази част.

Решението в тази си част има характер на определение и подлежи на оспорване пред ВАС в седмодневен срок.

ОТХВЪРЛЯ жалбата на [фирма], ЕИК[ЕИК], [населено място], представлявано от управителя Т. З. против Заповед № ДС-30-00001 от 05.03.2019г. на областния управител на област С. В ЧАСТТА Й, с която се иска прогласяване на нищожността ѝ. ОСЪЖДА С.“ О., ЕИК[ЕИК], [населено място], представлявано от управителя Т. З. да заплати в полза на Областна администрация С. сумата от 200 лева, представляваща юрисконсултско възнаграждение.

Решението в тази част е окончателно.

Преписи от решението да се изпратят на страните.

СЪДИЯ: