

РЕШЕНИЕ

№ 1270

гр. София, 28.02.2014 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 35 състав,
в публично заседание на 07.02.2013 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Миглена Недева

при участието на секретаря Даниела Иванова, като разгледа дело номер **5925** по описа за **2012** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 – чл.178 от Административно- процесуалния кодекс (АПК).

Образувано е по жалби на М. И. М. и на М. К. Д. срещу Заповед № РД-46-32 / 17.06.2009 г. на Кмета на район „П.“, с която се одобрява Протокол № Н-274 / 16.03.2009 г. за оценка на основания § 62, ал.4 от ПЗР на ППЗСПЗЗ на 600 кв.м. от имот пл.№ 32, кад.лист № Г-14-6-А, местност „Терасите“, землище [населено място], Район „П.“, Столична община по молба на ползвателите – наследници на Й. Д. Л..

Жалбоподателите, твърдят, че процесната заповед е незаконосъобразна и молят да бъде отменена, тъй като определената с нея оценка за земята е занижена. Искат оценката да бъде изчислена по актуални пазарни цени на квадратен метър.

Ответникът, Кметът на район „П.“ изпраща писмено становище, в което моли заповедта да бъде оставена в сила и да продължи процедурата по закупуване на процесния имот от ползвателите и обезщетяване на бившите собственици.

Като заинтересовани страни са конституирани наследници на бившия собственик на земята, както и наследници на ползвателя страни: Н. Б. Л., М. Й. Д., Й. К. А., Р. Д. Г., С. В. Д., Д. В. Т., М. А. Г., всички редовно уведомени.

Явява се лично М. А. Г., който като наследник на бившия собственик на земята, подкрепя жалбите.

Заинтересовани страни Н. Б. Л. и М. Й. Д., като наследници на ползвателя на земята, изразяват становище за неоснователност на жалбите и считат, че оценката следва да

се определи по Наредбата за реда за определяне на цени на земеделски земи.

Жалбите са ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМИ.

Насочени са срещу подлежащ на съдебен контрол административен акт и в срок.

Разгледани по същество, жалбите са НЕОСНОВАТЕЛНИ.

Административен съд София – град, II а.о., 35 състав, като съобрази и изпълни указанията на Върховен административен съд по а.д. № 13886 / 2011 г. и като взе предвид доводите на страните и прецени доказателствата по делото, както и след като извърши проверка за законосъобразността на оспорения административен акт по всички основания, посочени в чл.146 от АПК, приема за установено от ФАКТИЧЕСКА и ПРАВНА СТРАНА следното:

Заповедта е издадена в писмена форма и от компетентния орган, съгласно § 62, ал.4 от ППЗСПЗЗ, който е кметът на общината или упълномощено от него лице. В случая районните кметове са упълномощени по силата на Заповед № РД-09-2488 / 22.11.2004 г. на Кмета на Столична община, а компетентността на районните технически служби е по Решение № 31 по Протокол № 48 от 28.09.1998 г. на СОС.

С процесната заповед Кметът на район „П.“, с която се одобрява Протокол № Н-274 / 16.03.2009 г. за оценка на основания § 62, ал.4 от ПЗР на ППЗСПЗЗ на 600 кв.м. от имот пл.№ 32, кад.лист № Г-14-6-А, местност „Терасите“, землище [населено място], Район „П.“, Столична община по молба на ползвателите – наследници на Й. Д. Л..

Оценката за процесния имот е определена общо в размер на 3465 лв. или по 5.775 лв. на кв.м.

По делото е назначена и изслушана съдебно – оценителна експертиза от вещо лице, лицензиран оценител, който дава заключение, че оценката, извършена от оценителя в административната процедура, която е приета с оспорената заповед не е извършена по реда на Наредба за реда за определяне на цени на земеделски земи, тъй като използваните в нея показатели не са предвидени в тази наредба.

Дава също така заключение, че оценката на целия имот по реда на Наредба за реда за определяне на цени на земеделски земи е в размер на 70,20 лв. / седемдесет лева и двайсет стотинки/. Това становище вещото лице поддържа и при повторното разглеждане на делото и съответно при новото изслушване на експертизата с оглед спазване на принципа за непосредственост при възприемане на доказателствата. Сочи, тази по наредба цените се определят в левове от началните цени на декар, като се корогорат с оглед на посочени коефициенти за площ на имота, поливност, отстояние от края на морски плажове, а при липса от крайбрежието на Черно море, отстояние, измерено по най-късата въздушна линия от границите на имота до границите на най-близка урбанизирана територия, определени с регулационен план, с градоустройствен план или околоръстен полигон, граници с път с трайна настилка.

Експертизата не е оспорена по предвидения процесуален ред, макар жалбоподателките и заинтересовано лице Г. да изважават становище, че цената е изключително ниска.

Съдът, като сравни методиката, показателите и коефициентите, по които е работило вещото лице в настоящото съдебно производство Р.К. с тези по Наредба за реда за определяне на цени на земеделски земи, както и тези, по които е извършена оценката от оценител Д.Ч. в административната процедура, счита, че експертизата на в.л. К. е изготвена именно в съответствие с Наредба за реда за определяне на цени на земеделски земи, а тази на оценителя Ч. - не е съобразена с нея.

Не е налице законово основание оценката на имота да се извършва по актуални цени

към заплащането ѝ по пазарни чени, което искат последните.

Оценките по ЗСПЗЗ, следва да се извършват именно по определените в неговите разпоредби и подзаконовите нормативни актове методики.

Тук следва да се отбележи, че при оценяването и заплащането на цената на ползвателски имот в ЗСПЗЗ има две различни процедури.

Параграф 62, ал.4 от ПЗР на ППЗСПЗЗ препраща към наредбата по чл.36, ал.2 от ЗСПЗЗ, която е Наредбата за условията и реда за установяване на текущи пазарни цени на земеделски земи / приета с ПМС № 118 от 26.05.1998 г., сега Наредба за реда за определяне на цени на земеделски земи / загл. изм. ДВ, бр.75 от 2006 г./. Затова и по реда на тази наредба се оценява земята, която правоимащите придобиват на основание § 4а, ал.1 и ал.5 и § 4б от ПЗР на ЗСПЗЗ, независимо от местоположението на земята и от вида на признатото право на ползване.

Съгласно чл.36, ал.2 от ЗСПЗЗ е казано, че размерът на обезщетенията по ал. 1, а по селата на §62, ал.4 от ПЗР на ППЗСПЗЗ и на процесната оценка, „включително за земеделски земи, включени в границите на урбанизираните територии (населени места и селищни образувания)”, се определя по реда на наредба, приета от Министерския съвет, която е Наредба за реда за определяне на цени на земеделски земи.

Оценителната процедура по § 31 от ПЗР на ППЗСПЗЗ пък касае само земи след приемане на плана на новообразуваните имоти и това са земите над размерите от 600 кв.м / 1000 кв.м., като нормативният ред, по който следва да се извърши оценката е диференциран както с оглед на вида на придобитото вече право на собственост, в зависимост както от различните хипотези на § 4а, 4б, 4з и 4в от ПЗР на ЗСПЗЗ, така и от местоположението на новообразувания имот.

В процесния случай предмет на оспорване е заповед по § 62, ал.4 от ПЗР на ППЗСПЗЗ за одобряване оценка на имот до 600 кв.м. и тя следва да бъде изчислена именно по реда на Наредба за реда за определяне на цени на земеделски земи / загл. изм. ДВ, бр.75 от 2006 г./.

В подобен смисъл е и решението от 18.02.2008 г. на СГС по а.д. 220 / 2005 г., с което също по жалба на бивши собственици на имота е била отменена предходна заповед и преписката е върната на административния органт за нова оценка.

Предвид изложените съображения, определената с оспорената заповед оценка за имота в размер на 3 465 лв., вместо тази, която би следвало да е по Наредба за реда за определяне на цени на земеделски земи в размер на 70,20 лв. за целия имот е незаконосъобразна, от една страна, тъй като не е спазен предвидения в закона ред за изчисляването ѝ, и от друга, тъй като не е съобразена с мотивите на постановеното съдебно решение по СГС по а.д. 220 / 2005 г.

В същото време, жалби срещу оценката са подавани само от наследници на бившия собственик на земята, но не и от наследници на ползвателя, заинтересовани в настоящото производство страни, които, ако са считали, че определената със заповедта оценка е твърде висока, са могли да я оспорят, като подадат жалба срещу заповедта, което не са направили.

При това положение и предвид забраната да се влошава положението на жалбоподателите, съдът не може да намали оценката до законния ѝ размер. С оглед на това счита, че следва да приеме заповедта, включително и в частта ѝ за определената с нея оценка на имота в размер 3465 лв., за законосъобразна и да отхвърли жалбата.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2 от АПК, Административен съд София –

град, II а.о., 35 състав,

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбите на М. И. М. и на М. К. Д. срещу Заповед № РД-46-32 / 17.06.2009 г. на Кмета на район „П.“, с която се одобрява Протокол № Н-274 / 16.03.2009 г. за оценка на основания § 62, ал.4 от ПЗР на ППЗСПЗЗ на 600 кв.м. от имот пл.№ 32, кад.лист № Г-14-6-А, местност „Терасите“.

Препис, на основание чл.138 от АПК, да се изпрати на страните.

Решението подлежи на касационно обжалване в 14-дневен срок от съобщаването му чрез настоящия пред Върховен административен съд.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: