Р Е Ш Е Н И Е
№ 4227

гр. София, 24.06.2014 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, **Второ отделение 27 състав,** в публично заседание на 27.05.2014 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Аглика Адамова

при участието на секретаря Цветанка Митакева, като разгледа дело номер **2705** по описа за **2014** 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. 6, ал. 6 от Закона за обезщетяване на собствениците на отчуждени имоти /ЗОСОИ/.

Образувано е по жалба на А.-М. К. Б. срещу заповед № РД-23-516 от 10.04.2000г. на Областния управител на област С., с която на основание чл.6, ал.1, ал.5 и ал.8 и чл. 4, ал. 5 от ЗОСОИ е утвърдена оценката, изготвена на основание заповед към РД-21-372/20.01.2000г. за недвижим имот, подробно описан в заповед № РД-21-372/18.03.1999г. в размер на 23275 лв в наследствена квота – 100% за А. М. К. Б., като единствен наследник. Наредено е следва влизане в сила на заповедта, да бъдат издадени временни удостоверения за притежаването на жилищно компенсаторни записи за сумата 23 300 лв.

Жалбоподателката оспорва заповедта относно размера на определеното и обезщетение. Смята, че изготвената оценка е занижена. Изразява становище, че оценката е несправедлива. Моли съда да постанови решение, с което да измени заповедта, като завиши размера на оценката на имота и съответно дължимото обезщетение.

Ответникът оспорва жалбата. Счита, че оценката, утвърдена с оспорваната заповед, е изчислена компетентно, при спазване на императивните законови разпоредби.

Софийска градска прокуратура, редовно уведомена, не изпраща представител, който да изрази становище по жалбата.

Съдът, като прецени доказателствата по делото в тяхната съвкупност и взе предвид

доводите и възраженията на страните, приема за установено от фактическа страна следното:

Със заповед № РД-21-372 от 18.03.1999г. на Областния управител на област С., въз основа на заявление вх. №№ РД-97-00-1566/08.04.1998г. и РД-97-00-7851 от 04.12.1998г. на наследници на Т. К. Б. е наредено да се уважи искането за обезщетяването им с жилищни компенсаторни записи за ½ идеална част от празно дворно място, представляващо парцел 25, кв.154, цялото от 931 кв.м., находящо се на [улица] на ъгъла с [улица]при съседи: [улица], [улица], [улица]и държавно място, а оценката да се изготви на основание чл. 6, ал.4 ЗОСОИ, съгласно §4 ПЗР ЗОСОИ. В мотивите е прието, че описаният имот е актуван като държавен с А. № 536 от 03.09.1949г. на основание ЗОЕГПНС. Имотът не може да бъде деактуван, тъй като не съществува реално до размерите, в които е бил одържавен. Към преписката е приложен протокол от 13.10.1998г. на комисия, назначена със заповед № РД-15-473/06.10.1998г. на Областния управител на област С., съгласно която имотът попада в терена на Китайското посолство. Заповедта е влязла в сила, като необжалвана.

С решение № 2397 от 16.03.2005г.по адм. дело 3777/2004г. е оставено в сила решение от 23.12.2003г. по адм. дело № 623 от 2002г. на СГС, АК, срещу писмо № 970631 от 05.02.2002г. на областния управител на област С., с което е оставена без уважение молбата на А. М. Б. за отмяна на заповед № РД-21-372 от 18.03.1999г. на Областния управител на област С..

На основание заповед № РД-21-372/20.01.2000г. на Областния управител на област С. е изготвена оценка от лицензиран оценител на процесното празно дворно място, като оценката, съгласно чл. 4, ал.3, т.3 ЗОСОИ е 23 275 лв.

С оспорената заповед № РД-23-516 от 10.04.2000г. на Областния управител на област С. на основание чл.6, ал.1, ал.5 и ал.8 и чл. 4, ал. 5 от ЗОСОИ е утвърдена оценката, изготвена на основание заповед към РД-21-372/20.01.2000г. за недвижим имот, подробно описан в заповед № РД-21-372/18.03.1999г. в размер на 23275 лв в наследствена квота – 100% за А. М. К. Б., като единствен наследник. Наредено е следва влизане в сила на заповедта, да бъдат издадени временни удостоверения за притежаването на жилищно компенсаторни записи за сумата 23 300 лв.

С решение от 08.01.2008г. на Софийски районен съд, ГК, 32 състав по гр.д. 4693/2006г. е отхвърлен предявеният от А. М. К. Б. иск с правно основание чл. 108 ЗС срещу Държавата и Министерство на външните работи относно ½ идеална част от празно дворно място, представляващо парцел 25, кв.154, цялото от 931 кв.м., находящо се на [улица] на ъгъла с [улица]при съседи: [улица], [улица], [улица]и държавно място. В мотивите е прието, че към датата на влизане в сила на ЗВСОНИ отчужденият имот реално не съществува, тъй като за него не е отреден самостоятелен УПИ; освен това върху него е учредено вещно право на строеж в полза на Китайската народна република, поради което Държавата е титуляр само на голата собственост върху имота. Това решение е отменено от СГС, който с решение 2855/18.06.2010г. по гр.д. 1158/2008г. уважава иска с правно основание чл. 108 ЗС. Решението на СГС също е отменено от ВКС с решение № 15 от 06.02.2012г. по гр.д. 311/2011г., като в крайна сметка искът с правно основание чл. 108 ЗС е отхвърлен. В мотивите си ВКС приема, че върху имота е учредено вещно правно на строеж на чужда държава, поради което имотът не съществува във вида, в който е бил отчужден. Към административната преписка е представен нотариален акт № 120/1965г., с който

Китайската народна република е призната за собственик на право на строеж върху отредените за нуждите на Посолството на К. терени, образуващи общ парцел VII, кв.154, отреден за посолски нужди.
Изслушано е заключение на съдебно-оценителна експертиза с вещо лице А., възприето от съда като добросъвестно и обосновано. Съгласно заключението, бившият имот № 29 по стар кадастър попада изцяло в УПИ I – за комплекс на Б., кв. 154а, м. „Л. – II част“, целият с площ от 12900 кв.м. Съгласно решение № 2 по протокол № 44 от 08.06.1998г. на СОС,имотът попада по местоположение във втора зона. Вещото лице дава заключение за стойността на обезщетението в размер на 18620 лв, на основание чл. 4, ал.3, т.3 ЗОСОИ.
Правото на строеж, предмет на НА № 120 от 1965г. не може да се включи в оценката по ЗОСОИ, защото не е сред изброените в чл. 4, ал.3, т.1 и няма методика за оценяване.
Съгласно действащия ОУП на [населено място], приет с решение № 697 от протокол 51/19.11.2009г. и решение № 960/16.12.2009г. от МС, УПИ $, кв.154а, м. „Л. - II част“ попада в устройствена зона Т. – специални терени, с предназначение за обекти на сигурността и отбраната, за които по ЗУЗСО няма показатели на застрояване. В нотариален акт № 120/65 също няма данни каква е разгънатата застроена площ, за която се отстъпва право на строеж.
Жалбоподателката е предоставила на вещото лице писмо от 14.09.2005г. на главния секретар на МВР, в който е упоменато право на строеж за 3000 кв.м. върху държавна земя. Стойността на правото на строеж за 3000 кв.м. към влизане в сила на ЗОСОИ – 1997г., определена по приложение № 2 от ЗМДТ е 369600лв. Изчислено пропорционално спрямо частта, която представлява отчужденият имот спрямо цялата площ на УПИ I, стойността на правото на строеж е 13 337, 02 лв.
При така установената фактическа обстановка, съдът намира от правна страна следното:
Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА. Подадено е срещу акт, подлежащ на съдебен контрол, от лице с активна процесуална легитимация, адресат на акта, в законоустановения срок.
Разгледана по същество, жалбата е НЕОСНОВАТЕЛНА.
С атакуваната заповед по реда на чл. 6, ал. 5 от ЗОСОИ е утвърдена оценката на недвижимия имот и е установени квота за обезщетяване с компенсаторни записи на жалбоподателката, въз основа на предходна заповед, с която на основание чл. 6, ал. 3 от ЗОСОИ, органът е приел, че е правоимаща по смисъла на чл. 5, ал. 3 от ЗОСОИ, и уважава искането и за обезщетяване с жилищни компенсаторни записи за съответния недвижим имот. Оценката е възложена на оценител, съгласно чл. 6, ал. 4 от ЗОСОИ.
Съгласно чл. 6, ал. 5 от ЗОСОИ, направените оценки и установените квоти се утвърждават от областния управител.
В този смисъл съдът приема, че оспореният акт е подписан от компетентния за това орган, съставен е в писмена форма, мотивиран е и има изискуемото законово съдържание.
Не са налице основания за отмяна / обявяване на нищожност на акта, съгласно чл. 146, т. 1 и т. 2 от АПК.
При описаните в обстоятелствената част на заповедта документи и с оглед представената административна преписка, съдът счита, че оспорената заповед е постановена при спазване на предвидената административна процедура, без

наличието на съществени процедурни нарушения, даващи основания за отмяната й по чл. 146, т. 3 от АПК.
Съгласно чл. 4, ал. 3, т. 1 от ЗОСОИ, стойността на имуществата, в случая дворно място /по б. "а"/, се определя по действителната пазарна цена "към деня на влизането на този закон в сила" / с ДВ, бр. 107 от 18.11.1997 г./.
В т. 3 от този член / изм., бр. 45 от 2002 г./ е записано, че "действителната пазарна цена" по букви "а" и "б" на т. 1 се определя по реда на § 3а от ПЗР на ЗОСОИ, т.е. по реда отмененото от 1 януари 2002 г. Приложение № 1 към Закона за местните данъци и такси, като получената стойност се удвоява, и с оглед разпоредбата на чл. 4, ал. 5 от ЗОСОИ in fine правото на лицето да получи записи се закръглява надолу или нагоре до сто лева.
Тук следва да се съобрази разпоредбата на чл. 4, ал. 5 от ЗОСОИ, съгласно която: " Компенсаторните записи се отпечатват върху специална хартия в купюри от сто лева, от хиляда лева и от десет хиляди лева. Правото на лицето да получи записи се закръглява надолу или нагоре до сто лева".
Именно въз основа на посочените разпоредби е изготвена и утвърдена оценката на отчужденото празно дворно място в хода на административния процес. Заключението на назначената в съдебния процес оценителна експертиза дава оценка, която е по-ниска от тази, утвърдена от областния управител. Експертизата не може да бъде основание за влошаване положението на жалбоподателката, но не е и основание за завишаване на оценката.
Съдът не споделя становището на жалбоподателя, че оценката следва да се извърши по "пазарни цени", като се сравняват пазарни аналози по сравнителния метод или по инвестиционния метод, с определяне на справедлива оценка на база направена инвестиция и очаквани приходи. Самият закон предписва по какъв метод да е определена оценката на имота и утвърдената от Областния управител оценка е съобразена именно със закона. Както административният орган при постановяване на оспорваната заповед, така и съдът следва да се съобразяват със законоустановените правила за реда, по който следва да се извърши определянето на дължимото обезщетение при прилагане на този закон / ЗОСОИ/.
Всеки друг ред на изчисляване на стойността на имота, а оттам и на дължимото по реда на ЗОСОИ обезщетение, независимо от сочените от жалбоподателите понятия за справедливост, биха били в противоречие със законовите разпоредби, т.е. незаконосъобразни, а ролята на съда е да следи именно за спазване на изискванията за законосъобразност на акта. Методът на пазарните аналози, който се прилага например при отчужденията по ЗОС, държи сметка за обстоятелството, че имотът се отчуждава в момента и се оценява такъв, какъвто е към момента на отчуждаването. При обезщетенията по ЗОСОИ това е невъзможно, тъй като те се определят за имоти, отчуждени преди повече от 50 години, във връзка с тогавашната промяна на политическата и обществената система в страната. Най-справедливото обезщетение би било това, което ще измери стойността на имота към момента на отчуждаването, след което тази цена бъде преизчислена спрямо днешния курс на националната валута. Може да се приеме, че при определяне на методиката на изчисление на оценката, законодателят се е стремил да получи приблизително тази цена. Напротив, оценката по действителни пазарни цени към настоящия момент би била в пъти по-висока от стойността на имота към момента на отчуждаването. Причина за това е не само разликата във времето, но и проведените градоустройствени мероприятия от

държавата. В резултат на тях имотът, който при отчуждаването си е бил в покрайнините на града, днес се оказва в престижен столичен квартал с високи цени на недвижимите имоти. За повишаването на стойността на имота обаче собственикът и неговите наследници нямат заслуга, поради което претенцията им за изплащане на обезщетение по действителни пазарни цени надхвърля изискванията на справедливостта.
Неоснователни са доводите на жалбоподателката за приложение на чл. 2, ал.7 ЗОСОИ, тъй като отреждането на имота за „посолски нужди“ и учредяването на правото на строеж е осъществено далеч преди 1992г. Регулационният план от 1994г. не променя отреждането, а само го потвърждава.
В настоящото производство от значение са само въпросите, свързани със законосъобразността на оценката. Отговорът на въпроса относно начина на обезщетяване, а именно с компенсаторни записи, е даден с влязла в сила заповед на ответника. Спорът за правото на собственост между жалбоподателката и държавата също е разрешен с влязло в сила съдебно решение, което настоящият административен съд не може да обсъжда отново.
Няма законово основание на жалбоподателката да се определя обезщетение за право на строеж. С. от доводите в писмената защита, може да се заключи, че всъщност жалбоподателката желае имотът и да бъде оценен като застроен такъв, тъй като според нея не е допустимо когато се отхвърля иска и за право на собственост, земята и да се приравнява на застроена, а когато трябва да се получи обезщетение – да се твърди, че не е застроена. Никъде обаче в административните актове и в съдебните решения по преписката не е приемано, че отчужденият имот е застроен. Мотивът на ВКС да отхвърли иска с правно основание чл. 108 ЗС е, че поради учреденото право на строеж имотът не съществува реално във вида и в размерите, в които е отчужден. Това въобще не означава, че от жалбоподателката е отчуждено право на строеж. Правото на строеж е вещно право в по-ограничен обем от правото на собственост върху имота. Оценката на правото на строеж винаги би била по-ниска от тази на правото на собственост, именно защото правото на строеж е ограничено вещно право. Неотносима към спора е и цената на правото на строеж, учредено от българската държава на Китайската народна република.
При горните мотиви и, като провери законосъобразността на оспорената заповед по реда на чл. 168 от АПК, приема, че тя е постановена е от компетентен орган и в изискуемата се форма, при постановяването ѝ не са допуснати съществени процесуални нарушения и нарушения на материалния закон.
Водим от горното, Съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на А.-М. К. Б. от [населено място], [улица] срещу заповед № РД-23-516 от 10.04.2000г. на Областния управител на област С..
Решението подлежи на касационно обжалване в 14-дневен срок от деня на съобщаването му чрез настоящия съд пред Върховен административен съд.
Препис от решението да се изпрати на страните.

Съдия: